CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTON MERA-PERÍODO 2015-2025

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MERA

CONSIDERANDO:

Que, el Concejo Municipal de Mera mediante Resolución N° 278 de fecha 28 de diciembre del 2015, en el marco legal que regula tanto la estructura administrativa del Estado, así como las competencias exclusivas, concurrentes y compartidas de las diferentes Instituciones Públicas, entre las que figuran los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, conforme se desprende de la Constitución de la República expedida por la Asamblea Constituyente en el año 2008, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, del código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas, y de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana expedidos en el año 2010, entre otras; elaboró el PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA PERÍODO 2015-2025 y aprobó la respectiva ordenanza que lo viabiliza.

Que, para la vigencia del mismo se requirió la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera; de acuerdo al art 467 del COOTAD y a las Disposiciones generales clausula décimo sexta de la reforma al COOTAD publicada el 14 de Enero 2014, y, En uso de las atribuciones previstas en la Constitución y la Ley, expide la presente:

ORDENANZA QUE CONTIENE LA REFORMA AL CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTON MERA PARA EL PERIODO 2015-2025

TITULO PRIMERO: GENERALIDADES

El GAD del Cantón Mera está facultado a Formular la normativa técnica territorial y urbanística para la utilización del suelo según densidad de población, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, así como las características y el destino de éstas; y tomará en cuenta lo previsto en los literales a y b del Art. 55 del COOTAD.

Capítulo I.I DE LAS NORMAS

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial constituye el marco al cual se ajusta la reforma al presente Código, por lo que es de aplicación obligatoria y general en el territorio cantonal, para efectos del ordenamiento territorial urbano y rural.

Para la aplicación y cumplimiento de este código se tomarán en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detallan a continuación:

1. Ordenanza por la que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera aprueba e institucionaliza como norma para todos quienes actúan en el cantón, la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

2. Resolución del Consejo de Planificación del Cantón Mera que resuelve Aprobar la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera por su coherencia, presencia de prioridades estratégicas de desarrollo, articulación con otros niveles de gobierno, participación, e interculturalidad en sus planes, programas y proyectos, en él contenidos.

Art. 1.- Alcances.-

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión e integración de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial del Cantón.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

Art. 2.- Ámbito de Vigencia.-

Las disposiciones de este Código se aplican a la propiedad privada, pública y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.

Y su vigencia corresponde al año de proyección del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera, el cual se reconoce por las siglas "PDyOT", instrumento de planificación territorial del GAD Municipal de Mera cuya aplicación en cuanto al ordenamiento territorial será mediante la reforma al CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTON MERA PARA EL PERIODO 2015-2025. Inclusive por este hecho, quedará establecido el interés público o social de todas las operaciones previstas en el mismo.

Art. 3.- Supremacía del Código.-

Las disposiciones de la reforma al CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTON MERA PARA EL PERIODO 2015-2025, deberán subordinarse al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT), y no podrán contener disposición alguna que se le oponga.

a) **Instrumentos del presente código.-** Constituyen instrumentos principales del PDyOT el presente código y los siguientes mapas que se refieren al uso de suelo cantonal y urbano, forma de ocupación y edificabilidad del suelo, a la categorización y dimensionamiento vial y a las áreas de protección especial, los mismos que forman parte de este código tanto para el área urbana como el área rural.

Capítulo I.II DE LAS MODIFICACIONES

Art. 4.- Evaluaciones y Revisiones.-

Las disposiciones y contenidos del PDyOT, deberán ser revisados al inicio de cada gestión (según Art.467 COOTAD), a partir de su aprobación y vigencia. Para su revisión será necesaria

una previa evaluación, sobre la base de un análisis desarrollado por la Jefatura de Planificación, que recogerá sistematizadamente las experiencias de su aplicación en función de nuevas necesidades del desarrollo territorial. De encontrarse usos y ocupaciones no previstas en el Plan, que fueren de tal importancia que alterasen sustancialmente el uso del suelo planificado, se procederá a la revisión, en fechas y períodos distintos a los especificados.

Art. 5.- Procedimiento para las Revisiones.-

La Jefatura de Planificación elaborará la revisión del PDyOT mediante un informe, al inicio de cada administración o formulará los planes parciales y especiales de oficio o por resolución del legislativo del GADMM en períodos diferentes.

Art. 6.- Informe de Revisión.-

El informe de revisión del PDyOT, o la formulación de planes parciales y especiales serán sometidos a consideración de la Comisión de Planificación y Presupuesto o la Comisión que se creare para el efecto, la cual podrá plantear sus observaciones y recomendaciones en un término no mayor a 30 días a partir de la entrega del expediente, en el que se considerarán las observaciones entregadas por la ciudadanía. Con el Informe de la Comisión, se someterá a consideración del Concejo en pleno para su aprobación.

Art. 7.- De las Modificaciones al PDyOT.-

La Jefatura de Planificación una vez realizadas las evaluaciones y revisión de los informes y de encontrarse la necesidad de efectuar modificaciones al PDyOT, fundamentadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación y uso del suelo, deberán hacerlo mediante la formulación de reformas de la presente ordenanza, planes parciales o planes especiales.

Art. 8.- De la aprobación y vigencia de las modificaciones al PDyOT.-

Las modificaciones al Plan determinadas a través de las revisiones efectuadas al mismo, siguiendo el procedimiento señalado en los artículos anteriores, serán aprobadas por el Concejo en pleno, mediante reforma a esta ordenanza que será obligatoriamente actualizada y numerada, cuya vigencia se dará a partir de su aprobación, conforme lo estipula el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD). Por lo tanto, no serán válidas aquellas modificaciones aprobadas mediante acuerdos o resoluciones y/o que versen sobre asuntos de interés particular o individual.

Ningún organismo o institución del Estado, fiscal, municipal o persona natural o jurídica, podrá modificar las disposiciones de la presente ordenanza o del PDyOT, ni aplicarlas en forma distinta a su interpretación por la Municipalidad de Mera.

Art. 9.- Disposiciones del Plan susceptibles de Modificación.-

Únicamente podrán modificarse las siguientes disposiciones del PDyOT, previo análisis técnico en base a lo que contempla el Art. 1.1.4.4 de la presente ordenanza:

a. Usos de suelo no previstos que alteren sustancialmente el uso del suelo planificado;
b. Trazados viales, en cuanto a desplazamientos de ejes viales, sin reducción de ancho total de vía. Las vías planificadas por la Municipalidad, que aún no han sido habilitadas no podrán ser eliminadas bajo ninguna circunstancia;
c. Localización del equipamiento urbano, zonal, sectorial y local;
d. Límites entre áreas urbanas y urbanizables, sin que se incorporen a las mismas partes de áreas no urbanizables (zonas de riesgo, de protección Municipal, zonas ambientales frágiles, zonas anegables, entre otras);
e. Orden de prioridades de ejecución de proyectos previstos en el Plan, para lo cual se aplicará lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD);
f. Parcelaciones defectuosas, mediante reestructuraciones parcelarias, para regularizar la configuración de las parcelas y/o distribuir equitativamente entre los propietarios, los beneficios y las cargas de la ordenación urbana;
g. El uso del suelo principal y las condiciones de edificabilidad previstos para un predio en particular, permitirá la implantación de equipamiento urbano, o de servicios, de salud, culto, educación, bienestar social, recreación; que contemplen edificación sean éstos de origen público o privado. Para ello la Jefatura de Planificación deberá determinar mediante informe;
h. La necesidad y conveniencia de su implantación en dicho predio;
i. El beneficio colectivo que se obtenga por tal modificación;
j. Que el proyecto propuesto cumpla con las normas de arquitectura y urbanismo definidas para el tipo de equipamiento o servicio del que se trate;
k. Si en un sector determinado existieren usos del suelo o edificaciones construidas con anterioridad a su vigencia, que se hallen en contravención con estas regulaciones, no se modificarán las regulaciones determinadas en la presente ordenanza, salvo el caso que dichos usos o edificaciones superaren el 60% del total del sector.

Art. 10.- Disposiciones del Plan no susceptibles de Modificación.-

Si una persona particular se considerase afectada por la aplicación de las disposiciones del PDyOT, de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura relativas a: condiciones de uso y ocupación del suelo, edificabilidad o fraccionamiento, no se modificarán tales disposiciones por salvaguardar su interés o conveniencia.

De existir edificaciones que se afectasen por la aplicación del PDyOT, de esta ordenanza y que contravengan a la Ordenanza de Normas de Arquitectura, cuya construcción no haya sido autorizada por la Municipalidad, las cuales se hubieren realizado al tiempo de vigencia de estas normativas, no tendrá lugar ninguna modificación al Plan o a las Normas de Arquitectura para salvaguardarlas, quedando afectadas permanentemente, por lo que deberán ser derrocadas sin derecho a indemnización alguna, conforme lo estipula el Código Orgánico de Ordenamiento

Territorial Autonomía y Descentralización, para lo cual debe existir juzgamiento del Comisario de Construcciones y emitir resolución de dicha autoridad.

La autorización de construcciones que contravengan a las disposiciones contenidas en esta ordenanza, en el PDyOT, y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, otorgada por funcionarios municipales o por quien deba otorgarla, dará lugar a la sanción correspondiente e inmediata a quien así lo hubiere hecho, para lo cual se instaurará el correspondiente sumario administrativo.

Los proyectos de nuevas urbanizaciones y fraccionamientos no modificarán las normativas de uso, ocupación de suelo, edificación, y fraccionamiento, establecidas por el PDyOT, para una pieza urbana o área determinada.

Art. 11.- De la interpretación de las disposiciones de la Ordenanza y del Plan.-

En caso de necesidad de interpretación de los contenidos de esta ordenanza y del PDyOT, solamente al Concejo Cantonal le corresponde hacerlo en forma obligatoria, así como acordar su modificación; y, lo hará mediante ordenanza interpretativa, que tendrá el carácter de definitiva, sobre la base de la documentación del PDyOT y los informes de la Jefatura de Planificación y de Asesoría Jurídica de la Municipalidad. Esta Ordenanza deberá ser igualmente publicada en la página Web del GAD municipal, en la Gaceta Municipal o en el Registro Oficial según sea el caso.

Capítulo I.III.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Las palabras y expresiones de este Código se regulan por las reglas del lenguaje común salvo las que se definen a continuación que tienen los siguientes significados sin perjuicio de las aclaraciones que realice la reglamentación:

Art. 12.- Significado Relativos al Uso.- Conceptos generales.-

Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

Academia: Establecimiento donde se dictan cursos oficiales y privados que por sus características en cuanto a duración, articulación y contenidos, no forman parte de los niveles regulares.

Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.): Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y área de lote. Los coeficientes de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Coeficiente de ocupación del suelo total (C.O.S.T.): Es relación entre el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno y el área del lote. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos coeficientes de ocupación, el C.O.S.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Coeficientes de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela.

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Reformar: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

Unidad de Uso: Ámbito compuesto de uno o más locales o espacios descubiertos, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, terreno, entre otros.

Uso: El uso de un inmueble es la función o destino para el cual el terreno, el edificio o estructura asentado en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

Uso condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, entre otros, según cada zona.

Uso no conforme: Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tenga vigencia y que no cumpla con las mismas según la zona de regulación en que esté ubicado.

Uso no permitido: El que por sus características no es compatible con el carácter de la zona.

Uso permitido: El que puede implantarse en una zona, según las prescripciones de estas normas.

Usos requeridos: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

Uso del suelo: Es el tipo de utilización asignado de manera parcial o total a un terreno o edificación.

Uso de suelo principal: Es aquel señalado como predominante con carácter de obligatorio.

Uso de suelo compatible: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso principal sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del sector delimitado.

Uso de suelo condicional: Es aquel cuya aprobación está supeditada a la aprobación Municipal.

Uso de suelo prohibido: Es aquel que se contrapone o es incompatible al uso principal, por lo cual se prohíbe su implantación.

Zonificación: división de un área territorial en sub-áreas o zonas características por su función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

Art. 13.- Significado Relativo a los Tipos de Uso.-

Agencia comercial: Local en el cual se desarrolla una actividad comercial delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.

Artículos de limpieza: Locales donde se efectúa la venta y distribución de jabones, detergentes, solventes, cepillos, escobas, trapos, entre otros.

Autoservicio de productos no alimenticios: Se define como autoservicio de productos no alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- Venda obligatoriamente algunos de los siguientes ramos: ferretería y pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, utensilios, librería, papelería y artículos escolares;
- Opere en un local de ventas con una superficie superior a 100 m2. para los ramos obligatorios;
- Tenga una superficie destinada a depósito no menor de 35 m2. para los ramos obligatorios;
- Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

Bauleras: Locales destinados a la guarda de artículos del hogar a escala familiar; se considera complementario del uso residencial y pueden localizarse coexistiendo con la vivienda.

Bar.- Establecimiento comercial en el cual los clientes consumen bebidas alcohólicas y no alcohólicas, aperitivos, bocadillos entre otros. Su elemento característico tiene ubicado una barra mostrador.

Biblioteca local: Establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, discos, entre otros, al servicio de una población zonal.

Billar y / o Pool.- Son establecimientos donde se practica el billar con venta o no de bebidas alcohólicas.

Cabina telefónica: Local donde se efectúan llamadas telefónicas urbanas, interurbanas, internacionales, servicios de fax y servicio de red integradas.

Cabaret.- Establecimiento con salas de espectáculo generalmente nocturnos que suelen combinar música, danza y canción.

Chatarrera.- Establecimiento donde se almacena y se clasifica la chatarra.

Campamento: Establecimiento extra hotelero, que en terreno debidamente delimitado y equipado ofrece al turista sitio para pernoctar al aire libre, bajo carpa, en remolque habitable o en cualquier elemento similar fácilmente transportable y que presta además, el servicio de agua, sanitarios, provisión de energía eléctrica y recepción.

Centro Comercial: Complejo comercial con una superficie total no menor de dos mil metros cuadrados (2.000 m2) integrado como mínimo por:

- Un supermercado total o un supermercado más una supertienda;
- Un número de locales minorista y de prestación de servicios cuya suma de superficie sea por lo menos igual al total de la superficie requerida por los locales descriptos en el inciso anterior.
- Una playa para automóviles no menor a dos veces la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.

Centro de exposiciones: Parcela de gran superficie, edificio o estructura en la cual se realizan exposiciones artísticas, artesanales, técnicas, científicas, de productos industriales y otras de carácter masivo.

Centro materno-infantil: Establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.

Centro médico u odontológico: Establecimiento sin internación, compuesto como mínimo por 4 (cuatro) consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.

Clínica: Establecimiento asistencial con internación, mínimo 12 (doce) y máximo de 90 (noventa) camas.

Construcción Clase I - Minorista - (exposición y venta sin depósito): Local donde se efectúa la venta minorista de materiales de construcción con exhibición de muestras y por el sistema de envío.

Construcción Clase II - Minorista - (exposición y venta con depósito): Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos y granulares, envasados o no.

Construcción Clase III - Minorista - (exposición y venta con depósito): Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta de toda clase de materiales de construcción sin ninguna exclusión.

Consultorio: Local destinado a la atención ambulatoria de pacientes o usuarios.

Depósito: Superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semi elaborados y/o terminados) para su resguardo.

Escuela con internado: Establecimiento de enseñanza en el cual hay alumnos que tienen su residencia en el mismo.

Espacio verde público: Es el área destinada a uso público parquizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.

Estación terminal de líneas de transporte público urbano automotor: Lugar fuera de la vía pública, donde comienzan o terminan sus recorridos los vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros, sin equipaje, que unen distintos lugares situados dentro del Cantón Mera o entre éste y los cantones inmediatos de la Provincia de Pastaza.

Estación terminal de transferencia de carga por automotor: Estación central de transporte de carga por vehículos automotor con depósito y anexo, para la recepción, despacho y/o transferencia de mercaderías.

Equipamiento: Se entiende con este término al conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.

Emprendimientos agro-eco turísticos.- Lugar destinados a las actividades turísticas aprovechando la actividad agrícola y pecuaria; así como la biodiversidad (flora y fauna).

Expreso de carga liviana: Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.

Gasolinera o Estación de Servicio.- Establecimiento donde se suministra gasolina y otros combustibles para vehículos.

Garaje: Parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.

- **Garaje comercial:** Parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que prestan a terceros el servicio de guarda de vehículos por períodos de tiempo mayores de 24 horas, con o sin servicios auxiliares, referidos

éstos exclusivamente a los vehículos de los usuarios de las cocheras a diferencia de las playas de estacionamiento, cubiertas o descubiertas, que prestan el servicio de guarda de vehículos de terceros por períodos menores a 24 horas;

- **Garaje colectivo particular:** Parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del propietario de la cochera o por el usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice el propietario. Se entiende por propietario de la cochera al titular de dominio de la unidad funcional afectada a ese destino en el Régimen de Propiedad Horizontal o al titular de partes indivisas de una unidad mayor con la misma afectación;
- **Garaje privado:** Parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho propietario, formando parte integral del inmueble aunque el módulo vehicular fuera semi-cubierto, abierto al aire libre o constituyera un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar;
- **Garaje para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general:** Parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar uno o más vehículos de cualquier tipo, destinados al transporte público de personas (bus, buseta y similares) y de cargas (camiones con y sin remolque, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares).

Gimnasio: Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas.

Herboristería: Local de venta de hierbas, productos naturales y desecados.

Hogar infantil: Establecimiento para albergar niñas, niños y adolescentes con carácter transitorio o permanente en un ambiente social protegido.

Hospital: Establecimiento público o privado donde se brindan acciones de salud destinada a pacientes internados o ambulatorios.

Hostal (residencia de turistas): Se designa como hostal aquel que se instale en un edificio cuyas características lo identifiquen. Tendrá una capacidad mínima de 3 (tres) habitaciones con condiciones ambientales y de uso encuadrados en la denominación hotel.

Hostería: Sitio donde se proporciona alojamiento, recreación y alimentación. Se caracteriza por tener sus piezas de descanso separadas.

Hotel (residencia turística): Es aquel alojamiento que puede prestar al turista, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, comidas, desayuno, bar, recepción, portería y personal de servicio sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente se indiquen y con una capacidad mínima de 10 (diez) habitaciones con 20 (veinte) plazas.

Hotel Residencial: Establecimiento que consta de más de 4 (cuatro) unidades de vivienda, destinadas para alojamiento, constituidas cada una de ellas por lo menos por 1 (una) habitación amueblada, 1 (un) cuarto de baño con inodoro, lavabo, ducha y 1(una) cocina o espacio para cocinar, y dónde además se preste a los huéspedes servicio de ropa de cama y de tocador.

Infraestructura de servicios públicos: Son aquellas instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, entre otros.

Instituciones de asistencia social: Entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, entre otros.

Instituto de investigación: Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico; puede ser sin laboratorio o con laboratorio (físico, químico, biológico, entre otros).

Karaoke.- Establecimiento donde se trasmite temas musicales de artistas reconocidos, para que los usuarios pongan su voz e interpretación en las mismas difundido en una pantalla, las letras de las canciones, ofrecen la venta de bebidas y alimentos.

Lugar para carga y descarga: Espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que allí se desarrollan.

Lugar de trabajo: El destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.

Mercado y feria internada: Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, Artículos de tienda, tocador, bazar, menaje y limpieza, alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas, inflamables de primera categoría (o sus equivalentes de otra categoría) para uso doméstico, en cantidades que no excedan de 150 (ciento cincuenta) litros, entre otros.

Micromercados: Establecimiento minorista, organizado en secciones, que vende toda la gama de Artículos de uso personal y hogareño. Con dimensiones entre 100m2 a 499 m2.

Módulo de estacionamiento: Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se puede hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.

Motel: Un motel es un alojamiento característico de carretera y su principal uso es brindar descanso. Suele estar formado por una o dos plantas a cuyas habitaciones se accede a través de un largo pasillo desde la recepción o incluso exclusivamente desde el estacionamiento.

Museo Clase I: Establecimiento donde se coleccionan y exhiben al público elementos históricos, de arte, técnica o ciencia.

Museo Clase II: Establecimiento donde se conservan y exhiben elementos históricos, de arte, técnica o ciencia, constituyendo el edificio en sí un bien del patrimonio artístico o histórico.

Oficinas Comercial: Uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas como complementarias de empresas u organismos privados, no comprendidos en las definiciones de "Agencias" o de "Estudios profesionales".

Oficina pública con acceso de público: Local o edificio de la administración pública nacional, provincial u oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, con afluencia masiva de público.

Oficina pública sin acceso de público: Local o edificio de la administración pública nacional, provincial, oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas administrativas o científicas, con una afluencia reducida de público.

Paradero: Son locales ubicados en las vías que conectan poblados, principalmente dedicados al expendio de alimentos típicos y snacks.

Paseo de compras: Local de comercio, esparcimiento y servicios que reúne las siguientes características: Administración centralizada; y venta de productos de uso personal y para el hogar, opera como galería comercial.

Peña: Espacio mixto, socio-cultural y comercial, donde se desarrollan actividades artísticas y/o lúdicas como canto, narración oral, pintura, telar, plástica, aprendizaje y práctica de danzas típicas ecuatorianas expresadas por propios artistas o concurrentes, teatro criollo, títeres, donde se elaboran y/o expenden comidas y bebidas típicas de la Región.

Plataforma de transferencia: Superficie cubierta o descubierta, donde se transbordan productos de un vehículo a otro. En la plataforma de transferencia no existe almacenaje de productos, todo lo recibido se despacha instantáneamente.

Playa de estacionamiento: Parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24 horas. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

Playa de estacionamiento descubierta: Parcela y espacio en general sin edificar, destinados a vehículos que necesiten quedar estacionados durante tiempo limitado, no mayor de 24 horas. Puede ser de propiedad pública o particular, de explotación comercial, de uso gratuito, de servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.

Prostíbulo.- Establecimiento donde se ejerce la prostitución.

Servicios públicos domiciliarios: Son los que se brindan a cada edificio de la ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:

a. Servicios de suministro eléctrico: Subestaciones transformadoras y/o reductoras en las redes de distribución de energía eléctrica;
b. Servicios de salubridad urbana: Subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares;
c. Servicios telefónicos: Estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de teléfonos urbanos.

Soda Bar y/o Fuente de Soda.- Establecimiento de venta de refrescos, helados, bebidas no alcohólicas, platos y bebidas típicas, snack, comida rápida.

Supermercado: Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:
a. Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
b. Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, Art.s de limpieza, bazar y utensilios;
c. Tenga un local de ventas no inferior a 250m2 para los ramos obligatorios;
d. Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas, superior a 50m2;
e. Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

Refugio de Vida Silvestre: Son áreas terrestres y/o acuática generalmente pequeña (1-50 Ha.) que contienen relictos de ecosistemas originales.

Zoocriaderos: Es zoológico que se dedica a reproducir especies en cautiverio para luego introducirlas nuevamente en los ecosistemas o venderlas a otros centros de cuidado animal.

Unidad de tratamiento interno de residuos patogénicos: Son unidades de tratamiento interno de residuos patogénicos aquellas instaladas en el predio de los establecimientos generadores de los mismos, como uso complementario. Los residuos patogénicos son los materiales de descarte producidos en unidades sanitarias (hospitales, centros de salud, etc.)

Muy combustibles: Materias que expuestas al aire, pueden ser encendidas y continúan ardiendo una vez retirada la fuente de ignición, sin necesidad de aumentar el flujo de aire (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón, entre otros).

Combustibles: Materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan una proporción de aire algo superior a la normal; en particular se aplica a aquellas materias que pueden arder en hornos apropiados a altas temperaturas y a las que están integradas por hasta un 30% de su volumen por materias muy combustibles (determinados plásticos, cueros, lanas, madera y tejido de algodón con retardadores, productos complejos, entre otros). Conforme lo determine el Código de Arquitectura

Pocos combustibles: Materias que se encienden al ser sometidas a altas temperaturas, pero cuya combustión invariablemente cesa al ser apartada la fuente de ignición (celulosas artificiales).

Incombustibles: Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna (hierro, plomo, entre otros).

Refractarias: Materias que al ser sometidas a alta temperatura, hasta 1.500°C, aún durante períodos muy prolongados, no alteran ninguna de sus características físicas o químicas (amianto, ladrillos cerámicos, productos de fumistería, entre otros).

Velocidad de combustión: Se define como velocidad de combustión, a la pérdida de peso por unidad de tiempo.

Como alternativa del criterio de calificación de los materiales o productos en "Muy combustibles" o "Combustibles" y para tener en cuenta el estado de subdivisión en que se pueden encontrar los materiales sólidos, podrá recurrirse a la determinación de la velocidad de combustión de los mismos, relacionándola con la del combustible estándar (madera apilada).

Para relaciones iguales o mayores que la unidad, se considerará el material o producto como muy combustible; en caso contrario como combustible, salvo el algodón o productos de similares características.

Carga de fuego: La "Carga de Fuego" de un sector de incendio, está representada por el peso en madera por unidad de superficie (Kg/m2), capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al del peso del o los materiales contenidos en dicho sector de incendio. El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4.400 Cal/Kg.

Sector de incendio: Local o conjunto de locales ubicados en una o más plantas, delimitados por muros y entrepisos, dentro de una edificación, que posea una resistencia al fuego, exigida por la "Carga de Fuego" que contiene, y comunicados con un medio exigido de salida. Los usos que se desarrollen al aire libre, conformarán sector de incendio.

Art. 14.- Significados Relativos al Terreno

Borde superior de quebrada: Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan los lados del cauce de la quebrada.

Cota de la manzana: Nivel del punto más alto de la Línea de fábrica de la manzana, determinada por la Jefatura de Planificación.

Cota de la parcela: Cota del nivel que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea de Fábrica que corresponde al frente de la parcela.

Cota de barranca: Corrección de la cota de la manzana o de la parcela realizada por la Jefatura de Planificación, en terrenos con diferencias pronunciadas de nivel, con el exclusivo objeto de preservar la barranca natural.

Fajas: se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Fraccionamiento o subdivisión urbana o rural: Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural la División de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Serán consideradas subdivisiones, además, aquellas habilitaciones en las que resulten hasta diez lotes por sucesión hereditaria o donación legitimaria de padres a hijos, considerando un lote por cada beneficiario; cumpliendo el Art. 424 y 470 del COOTAD.

Frente de parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales que limita una parcela con la vía o lugar público.

Fraccionamiento agrícola: Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de Desarrollo y ordenamiento territorial cantonal aprobado por el concejo Municipal y Consejo de Planificación Cantonal.

Línea divisoria lateral de la parcela: La que intercepta la Línea de Fábrica con la Línea divisoria de fondo.

Línea divisoria de fondo de la parcela: La correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea de Fábrica de la parcela.

Línea de Fábrica (L.F.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por el Gobierno para la futura vía pública.

Línea de Edificación (L.E.): La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea de Fábrica salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

Línea de Fábrica de Esquina (L.F.E.): Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas de Fábrica.

Licorería.- Establecimiento donde se vende licores, bebidas de moderación y vinos.

Lotes: se entenderá aquél terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

Ochava: ver Línea de Fábrica de Esquina.

Parcela: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

Parcela de esquina: La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

Parcela intermedia: Aquella que no es "parcela de esquina".

Por excedentes o diferencias de áreas: se entenderán todas aquéllas superficies de terreno que excedan el área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Reestructuración de lotes: comprende un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Art. 15.- Significados Relativos al Tejido Urbano

Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público comprendida entre las líneas de fábrica. Que constituye la calzada y las aceras.

Acera.- Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

Altura de la edificación: Es la distancia máxima vertical permitida en la zonificación. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben

excluirse para el propósito de medir alturas. Si el edificio no tiene directamente frente a la calle, debe considerarse sobre el nivel promedio del terreno contiguo y circundante al edificio. En el caso de techos inclinados, hasta el punto donde la superficie exterior del muro intercepta la superficie acabada del techo inclinado, cuyas pendientes no excedan el 30% de inclinación. Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno cuando este se mantenga. En la altura máxima se excluye subsuelos, tanques de agua elevados, tapa gradas, cajas de ascensor y mecánicos.

Altura de la fachada: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea de Fábrica o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

Alícuota: Es el porcentaje de área de construcción que tiene una unidad de la edificación, respecto a la edificación total vendible lo cual determina derechos y obligaciones. Es decir, es la determinación de un área construida cubierta o no, representada porcentualmente.

Área bruta urbanizable: Es la que corresponde al total del predio por urbanizar.

Área neta urbanizable: Es el resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones por derechos de vías, equipamientos, de área protección natural y servicios públicos (servidumbre de paso de líneas de alta tensión, oleoductos, entre otros).

Área de protección natural: Es aquella no edificable destinada a la protección, control ambiental y equilibrio ecológico, inclusive para la preservación de ríos, riachuelos, esteros, quebradas o fuentes.

Área no edificable: Es aquella afectada por restricciones físicas (de riesgo, pendientes que sobrepasan el 30%), de zonificación (franjas de protección de ríos, esteros, quebradas, riachuelos; servidumbre de transito de tendidos eléctricos; acueductos, oleoductos, por derechos de vías) y de protección natural.

Área urbana: Es el área comprendida dentro de los límites establecidos por la respectiva ordenanza y donde se permiten usos urbanos.

Área urbana consolidada: Es aquella que está ocupada al menos en un 70% de su capacidad.

Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo edificio.

Calzada: Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Ciclo vía: Es el área de vía pública destinada al tráfico de bicicletas.

Centro libre de manzana: Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento. Su ocupación parcial con otros usos se define en cada zona de regulación.

Edificio: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

Edificio de perímetro libre o Aislado: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo están retirados de las líneas divisorias del lote, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

Edificio de perímetro Semilibre o Pareado: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de tres de las líneas divisorias del lote, según las relaciones altura distancia establecidas en cada zona, se adose a un muro divisorio existente o no.

Equipamiento urbano: Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.

Edificio entre medianera o continuo: El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales del lote.

Espacio libre de manzana: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno de basamento.

Espacio público: Es el espacio destinado al uso público existente por encima de las calles, avenidas y plazas y del que participan la vista de las fachadas, los pavimentos, aceras, y sectores parquizados.

Espacio urbano: Espacio aéreo que incluye el espacio público y el comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, que proporciona condiciones reglamentarias de iluminación y ventilación a los locales habitables.

Fachada principal: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea de Fábrica o con la Línea de Edificación.

Línea de fábrica: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

Línea de frente interno: Trazo del plano que limita la edificación permitida en un lote con el espacio libre de manzana.

Línea interna de basamento: Trazo del plano que limita la edificación permitida del basamento con el centro libre de manzana.

Índice de habitabilidad: Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona en una unidad de vivienda.

Manzana: Superficie de terreno delimitada por vía pública registrada como tal por la Dirección de Catastro.

Superficies deducibles: En el cómputo de la superficie edificable en el coeficiente de ocupación del suelo total (COST) no se incluirá:

a. La superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga;
b. La superficie de la planta baja libre;
c. La mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta;
d. La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, entre otros, cuando se proyectan para cumplimentar las normas contra incendio del código de arquitectura;
e. La unidad destinada a vivienda para el encargado del edificio y local para ayudante de portería, cuando los mismos resulten exigibles;
f. Tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios.

Patio apendicular del espacio urbano: Patio generado por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

Plano límite: Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

Planta libre: Planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales, que permite la intercomunicación del espacio urbano.

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

Suelo absorbente: Es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las losas parquizadas no serán consideradas como suelo absorbente.

Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Tejido urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Urbanización: es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

Vía pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Gobierno e incorporado al dominio público (colectora, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público, vías navegables).

Es necesario aclarar también a los efectos del tratamiento de los distintos tipos de vía pública frente a la registración de un parcelación que una vía de hasta 5,00m se denomina sendero (pasaje), de 10,01m a 17, 99 m calle y de 18,00 m en adelante avenida.

Así:

TIPOS DE VÍAS	RANGOS		LONGITUD MAXIMA
	Desde	Hasta	
Pasaje peatonal	3,00 m	5,00 m	30m o dos lotes según zonificación
Pasaje vehicular	5,01m	10,00m	
Calle	10,01 m	17,99 m	
Avenida	18,00 m -	>18	

Volumen edificable: Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

Volumen edificado: Volumen total construido en la parcela.

Volumen no conforme: El volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este código.

Voladizo: Es aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada o da acceso a otros espacios en una vivienda.

Art. 16.- Significados Relativos a la Protección Patrimonial

Carácter tipológico: Se refiere a las características que son esenciales para definir un tipo determinado; es el conjunto de rasgos que definen dicho tipo.

Conservación: Las acciones de conservación implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.

Elemento contextual: Parte destacada de un edificio que define, por armonía o similitud, la adecuación de dicho edificio en su entorno.

Elemento formal: Parte de un edificio que es esencial para definir su forma dominante o la estructura de su organización formal.

Elemento tipológico: Parte de un edificio que es esencial para definir su tipo.

Hito urbano: Son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la ciudad.

Líneas rectoras de fachada: Son las líneas, reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de textura, pilastras, balcones, puertas o ventanas.

Morfología del área: Se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

Puesta en valor de un edificio: Son las acciones necesarias destinadas a la recuperación del edificio manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del edificio, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad.

Reequipamiento: Las acciones de reequipamiento implican la incorporación de instalaciones y mobiliario urbano.

Referencia cultural: Son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, pueden recrear algún determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.

Referencia formal: Son aquellos elementos que, por la existencia de una apreciable cantidad de casos similares, pueden ser considerados como un paradigma o como su representante.

Re funcionalización: Las acciones de re funcionalización implican cambios en las actividades.

Rehabilitación: Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

Renovación: Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.

Restauración: Las acciones de restauración implican la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o faltantes, con elementos originales.

Significado patrimonial: Se dice de los edificios que poseen valores simbólicos, arquitectónicos, y/o ambientales, con especiales referencias al pasado urbano.

Símbolo urbano: Son aquellos elementos que por sus características, calidad formal, significado histórico o cultural, representan a otros componentes de la ciudad y sus habitantes.

Tipo: Es una abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales, entre otros, o de combinaciones de éstas.

Tipología: se refiere al análisis del conjunto de tipos.

Valor ambiental: Se refiere a aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, entre otros, o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.

Valor arquitectónico: Se refiere a aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes. Por extensión, pueden referirse a condiciones, además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modos de uso.

Valor simbólico: Se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

Art. 17.- Significados Relativos a los Procesos Administrativos

Informe de regulación urbana (IRU): Certificado que contiene las normas de zonificación urbana de un predio.

Permiso o licencia de construcción: documento otorgado por la autoridad municipal competente para ejecutar una obra física conforme a normas establecidas en la ordenanza.

Permiso de habitabilidad: Es la autorización que la Municipalidad concede para que una construcción entre en uso o servicio.

Plano aprobado: Es el grupo de dibujos y especificaciones presentado bajo las presentes disposiciones para una construcción de un proyecto y debidamente aprobado por la Municipalidad.

Art. 18.- Significados Relativos a la Preservación Ecológica y Protección de Fuentes de Agua para Consumo Humano

Agua Freática: Es aquella que se encuentra ubicada bajo la capa de suelo (capa freática) donde se produce el proceso natural de aireación. El agua freática se forma cuando el agua superficial se adentra a través de los poros que poseen naturalmente los suelos.

Aguas Residuales: Aguas contaminadas en actividades domésticas (inodoros, cocina, ducha, etc.) o industriales (fábricas, mecánicas, lavadoras de autos, etc.)

Antrópico: Relativo a las acciones que realiza el hombre.

Auto depuración: Proceso en el cual los elementos que conforman el ambiente tales como el agua, aire, suelo, etc.; tienen la capacidad de asimilar la contaminación ocasionada por el hombre.

Banda de Conservación Ecológica Hídrica (BAPEH).- Es una planicie (máximo de 5%) donde crece vegetación arbórea o arbustiva y que se ubica junto al río (rivera) o sobre sus riberas en aquellos casos que posean pendientes fuertemente inclinadas.

Bienes y Servicios Ambientales de los Ecosistemas: Son todos aquellos beneficios que los ecosistemas proporcionan a la humanidad. Entre estos beneficios tenemos bienes como las especies con interés comercial, pesquero, ganadero, agrícola o forestal, etc.; y, servicios como la generación de agua, la asimilación de residuos y depuración de contaminantes, la fijación de CO2, la polinización de las plantas, el placer estético y emocional que brindan los paisajes, etc. Estos flujos de bienes y servicios son vitales para la economía.

Captación o Toma de Agua: Obra de ingeniería realizada junto a un río, riachuelo, quebrada, entre otros para desviar una cantidad de agua para luego por tuberías conducirla a una población o a plantas de tratamiento para su posterior conducción a los centros poblados.

Cauce: Es un canal natural por donde fluye y circula el agua dentro de una Cuenca Hidrográfica en forma de río, riachuelo, quebrada. Etc.

Cerca Viva: hileras de árboles o arbustos que sirven como linderos o límites. Pueden o no estar unidas con alambre de púa para mejorar su función.

Cerca Muerta: Cerco de postes de cemento o madera unidos con alambre de púa los cuales sirven como linderos o límites.

Cobertura Vegetal Autóctona.- Vegetación nativa o propia del sector.

Conservación: Mantener un elemento o recurso de la naturaleza, con la posibilidad de aprovechar una mínima parte de este.

Cortina Rompe Vientos: Barrera natural que los árboles forman para frenar la fuerza del viento.

Cuenca Hidrográfica: La Cuenca Hidrográfica es un área natural delimitada por los puntos más altos del terreno, desde donde el agua se recoge y fluye a través de una red de ríos superficiales y subterráneos hacia un río principal que traslada el agua hacia una cuenca de mayor tamaño. Las Cuencas (en general) se clasifican jerárquicamente desde la Unidad de mayor extensión que es la Cuenca hidrográfica, la intermedia que es la Sub Cuenca Hidrográfica hasta la de menor extensión la Micro Cuenca Hidrográfica.

Cuenca Alta: Denominada cuenca de recepción, o zona productora de agua y ubicada en las franjas altitudinales más altas de la cuenca.

Cuenca Media: Denominada Canal de desagüe; y es la parte donde mayormente se producen el arrastre de materiales por fenómenos de erosión y acumulación

Cuenca Baja: Denominada al área donde el agua se concentra posterior a su desembocadura en un río.

Drenar, Drenan: Acción por la cual, el agua superficial de una cuenca por escorrentía se traslada hacia un cuerpo de agua de mayor volumen.

Ecosistema: Formación vegetal o conjunto de formaciones vegetales y hábitats ubicados entre un rango de altitud de una determinada región geográfica con parámetros climáticos (lluvia, temperatura, humedad) específicos.

Erosión: Perdida de la capa fértil del suelo. Puede clasificarse de acuerdo a la gravedad de la pérdida del suelo en Erosión moderada, severa o muy severa.

Gestión de Riesgos: Proceso paulatino de adopción de políticas, estrategias y prácticas orientadas a reducir los riesgos de desastres y minimizar sus efectos.

Márgenes: Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río. Sinónimo de rivera.

Modelo de Stralher: Método con el cual se ordenan jerárquicamente a los ríos de una cuenca hidrográfica en ríos de primero, segundo, tercero y más ordenes en función de su ubicación en la cuenca y el volumen de agua que reciben.

Pendiente: Es la inclinación del terreno

Planicies: Terreno o suelo que tienen una topografía plana o casi plana

Pluviosidad: Sinónimo de lluvia

Preservación: Mantener inalterado un elemento o recurso de la naturaleza.

Red de Drenaje: Es el conjunto de ríos superficiales y subterráneos de una cuenca hidrográfica.

Regeneración Natural del Bosque.- Proceso mediante el cual, un bosque puede recuperarse de una deforestación a partir de la vegetación pionera (malezas, arbustos) hasta desarrollar los árboles propios de un bosque secundario. Si este proceso natural continua inalterado se logrará nuevamente formar un bosque primario.

Ribera: Son las franjas de suelo que van paralelas junto a un río.

Riesgo Socio Natural o Antrópico: Daños o perdidas probables incitados por acción del hombre, que de ocurrir ocasionarían un desastre.

Río: Corriente de agua que nace, circula y fluye en una Cuenca Hidrográfica.

Río Principal o Colector: El río que recibe el mayor volumen de agua proveniente de ríos tributarios de una cuenca hidrográfica. El río principal generalmente da el nombre a la cuenca hidrográfica.

Río Tributario: Es el río que desemboca en un río de mayor caudal

Sismicidad: Término que hace alusión a movimientos telúricos (temblores, terremotos).
Sistema Agroforestal: Sistema productivo donde se asocian especies de árboles maderables, frutales, forrajeros, entre otros usos con cultivos agrícolas de ciclo corto.

Sistema Silvopastoril: Sistema productivo donde se asocian especies de árboles con pastos.

Tierras de Aptitud Forestal: áreas que por sus características de tipo de suelo, inclinación del terreno, cantidad anual de lluvia, entre otros aspectos; no permiten realizar cultivos agrícolas sino exclusivamente la conservación de la cobertura forestal o su aprovechamiento mínimo.

TULAS: Siglas del Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria del Ecuador, en el cual se establecen las normas nacionales de protección del Ambiente y sus recursos naturales.

Vulnerabilidad: Es la susceptibilidad que una población y los medios que necesita para vivir, sufran daños por la acción de un peligro natural (terremoto, inundación) socio natural (deforestación) o tecnológico (Ej.: rotura de oleoducto)

Capítulo I. IV.- EFECTOS

Este Código y sus modificaciones tienen el carácter de normas de orden público. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto sus normas.

Art. 19.- Vigencia de las Resoluciones de Interpretación.-

Todos los organismos deberán aplicar la ordenanza que dicte el Legislativo del GADMM a propuesta de la Jefatura de Planificación aclarando o interpretando las disposiciones de este Código.

Capítulo I.V.- TEXTOS ORDENADOS Y DIFUSIÓN DE ESTE CÓDIGO

Art. 20.- Texto Ordenado

El Legislativo del GADM deberá ordenar el texto del presente Código e incorporar al mismo las modificaciones y agregados que se vayan aprobando, debiendo mantenerse inalterable la continuidad de su articulado, a excepción de los cambios y actualizaciones basados en el Art. 467 COOTAD.

El poder Ejecutivo recopilará e incorporará el presente código antes del 1 de marzo de cada año las modificaciones, agregados, resoluciones de carácter general y/o anexos aprobados por el Concejo Municipal, producidos hasta diciembre del año anterior.

Modificaciones que deberán difundirse conforme lo establece el Art. 19

Art. 21.- Difusión.-

La jefatura de Planificación elaborará y mantendrá permanentemente actualizado un manual práctico y sencillo para el manejo del Código por parte de los ciudadanos.

Art. 22.- Consultas.-

Sin perjuicio de la utilización de los mecanismos de reforma al Código previstos en el presente título, Art. 21, el Concejo recabará durante su periodo informes de los colegios Profesionales, de las Universidades, de las Cámaras, empresas, Defensoría del Pueblo y de las organizaciones de Participación u órganos originados en la descentralización. Esta consulta estará referida a las dudas y dificultades que ofreciere en la práctica la aplicación de este Código.

Capítulo I.VI.- DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO.

Art. 23.- Se institucionaliza a la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.-

La misma que emitirá conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación del Concejo Municipal, respecto a la aplicación del presente código así como lo comprendido en la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera (PDyOT).

Las conclusiones y recomendaciones que realice la comisión, tendrán que obligatoriamente estar enmarcadas en lo previsto en este código y en PDyOT. De no ser así el concejo se abstendrá de tratarlo.

Art. 24.- Son funciones de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.-

a. Conocer, estudiar y recomendar al Concejo municipal, sobre las propuestas de modificación o reformas al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a este Código;
b. Sugerir políticas de desarrollo para la ciudad y el Cantón;
c. Conocer e informar al Concejo de la gestión en materia de programas y proyectos que elabore la Jefatura de Planificación;
d. Conocer sobre la aprobación de urbanizaciones, subdivisiones, parcelamiento rural, fraccionamiento agrícola, creación de nuevos centros poblados, asentamientos de hecho, analizar e informar al Concejo programa de vivienda de interés social y legalización de tierras; siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos en este código.

Art. 25.- Integrantes de la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.-

Estará integrada por tres señores concejales nombrados por el Concejo Municipal. Esta comisión contará con el asesoramiento del Jefe/a de Planificación o su delegado, quien tendrá voz pero no voto.

Art. 26.- Participación ciudadana según la naturaleza del tema a tratarse.-

Se convocará a participar de la sesión de la comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, con derecho a voz, a los representantes del sistema de participación ciudadana pertinente.

Art. 27.- Publicación.-

El Legislativo del GADM publicará en la página web de la municipalidad y gaceta antes del 1° de marzo de cada año las modificaciones aprobadas durante el transcurso del año calendario anterior.

Capítulo I.VII.- ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en el presente Código, de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

GADMM:	Gobierno Autónoma Descentralizado Municipal de Mera.
COOTAD:	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
Ciudad:	Ciudad de Mera.
L.:	Legislativo del GADM.
COTU:	Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
J.P.:	Jefatura de Planificación.
J.A.C.:	Jefatura de Avalúos y Catastros.
I.O.:	Interpretaciones Oficiales.
I.N.D.A.:	Instituto Nacional de Desarrollo Agrario.
C.O.N.A.L.I.:	Comité Nacional de Limites Internos.
PDyOT:	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera.
L.F.:	Línea de Fábrica.
L.E.:	Línea de Edificación.
L.F.E.:	Línea de Fábrica de Esquina.
L.F.I.:	Línea de Frente Interno.
L.I.B.:	Línea Interna de Basamento.
COS:	Coeficiente de ocupación del suelo
COST:	Coeficiente de ocupación del suelo total
RUC:	Registro Único de Contribuyente.
SBU:	Salario Básico Unificado.

TITULO SEGUNDO: NORMAS ADMINISTRATIVAS

Capítulo II.1 CERTIFICADO DE USO CONFORME

Art. 28.- Finalidad.-

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, lote, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de las actividades admitidas en la zonificación de uso y ocupación del suelo.

Previa a la expedición del referido documento, el interesado deberá requerir a la Jefatura de Planificación los lineamientos correspondientes para la evaluación del uso que se busca desarrollar. Lineamientos que serán presentados directamente por el interesado cuando se trate de usos de la edificación ya existente con fines comerciales, o por el profesional responsable de la obra, cuando se trate de nuevas edificaciones o modificaciones con destino a cualquiera de las actividades admitidas en la zonificación de uso y ocupación del suelo.

Art. 29.- Obligatoriedad

El Certificado de Uso Conforme deberá adjuntarse como requisito indispensable para la iniciación de toda actividad económica o funcionamiento de establecimientos de diferente índole, requisitos previos a la obtención del RUC, Patente Municipal, permisos de funcionamientos.

En caso de establecimientos especiales como: Estaciones de servicios, gasolineras, chatarreras, almacenamiento de GLP, entre otros; será necesario la presentación de un plan de manejo ambiental aprobado por el MAE; así como de establecimientos que dependiendo de la inspección técnica por parte del área de Regulación Urbana y/o la dependencia de Medio Ambiente Municipal lo soliciten.

En ningún caso se aceptará en tramitaciones de proyectos de impacto ambiental de relevante efecto, el certificado de uso conforme condicional.

Art. 30.- Vigencia

El Certificado de Uso Conforme será válido por un plazo de 365 (trescientos sesenta y cinco) días y el Certificado de Uso Conforme Condicional tendrá una validez de 180 (ciento ochenta) días. En todos los casos se computan días calendario contados a partir de la fecha de expedición efectuado por la Jefatura de Planificación. Previo a la expedición de este certificado se deberá cancelar el costo de este certificado.

El certificado de uso conforme perderá validez en los siguientes casos:

a) Al vencimiento del plazo;

Si dentro del plazo establecido no se hubiese presentado el expediente de obra y/o instalaciones y/o habilitaciones que motivaron la obtención del certificado;

Cuando se hubiese presentado la documentación respectiva sin la totalidad de los requisitos técnico/administrativos exigibles según el caso y los faltantes no fueran cubiertos dentro de los 180 (ciento ochenta) días de la fecha de inicio del expediente; y,

Si habiéndose presentado la documentación respectiva se le formularan observaciones de cualquier naturaleza y las mismas no fueran corregidas dentro de los 60 (sesenta) días de su notificación.

Para la formulación de las observaciones la Jefatura de Planificación deberá considerar que el plazo de 60 (sesenta) días otorgado para realizar las correcciones, incluye el plazo de validez del Certificado de Uso Conforme.

Art. 31.- Responsabilidad del Profesional

a) Para que un arquitecto pueda realizar trabajos de Arquitectura y Urbanismo que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera. Tales trabajos se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Arquitectura y su Reglamento;

b) Para que un Ingeniero Civil pueda realizar trabajos de diseño de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, vial, que requieran aprobación municipal, debe estar registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera. Los trabajos de Ingeniería Civil se realizarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Ejercicio Profesional de la Ingeniería Civil;

c) La Municipalidad determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo a sus competencias en: ingeniería eléctrica, electrónica, mecánica, de comunicaciones, ambiental y otros, para cuyo efecto se requerirá, estar registrados en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera y actuarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente;

d) Para trabajos de construcción en el cual se requiera autorización municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un arquitecto o ingeniero civil en calidad de Director de Obra, registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional;

e) Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el arquitecto, ingeniero y profesional calificado y deben indicarse también sus nombres, direcciones y números de registro de acuerdo a las Leyes de Ejercicio Profesional.

f) La dirección técnica y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto en este Art., el mismo que será responsable por:

- Perjuicios a las edificaciones o predios aledaños,
- Falta de precauciones en la construcción o en la calidad de los materiales empleados que puedan afectar a terceros,
- Alteración de los planos aprobados,
- Inobservancia a las disposiciones de la presente ordenanza.

g) Si el propietario cambia de director de obra o constructor, presentará una notificación a la Jefatura de Planificación, acompañado del contrato de construcción notariado, de acuerdo

con el formulario que para este caso proveerá dicha oficina, firmado por el profesional que se haga cargo de la obra;

h) Las planimetrías deberán ser realizadas por un arquitecto, ingeniero civil, ing. geógrafo ingeniero agrónomo, topógrafo, o cualquier profesional calificado según indique las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional.

Art. 32.- Responsabilidad.-

El propietario y/ o arrendatario firmante de un Certificado de Uso Conforme asume totalmente la responsabilidad de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones de este Código.

a) Por su parte, el titular de la actividad o propietario del predio perderá todo derecho al destino de la obra para el uso solicitado y a la ejecución de la misma según el proyecto que hubiese acompañado al Certificado de Uso en oportunidad de la presentación de la documentación de la obra respectiva. Los Organismos de Aplicación tomarán como válidos los datos consignados, a efectos de los trámites que correspondan efectuar, para los permisos de habilitación y/u obra. En virtud de esta disposición, la Jefatura no dará curso a los instrumentos del que se trata que contengan enmiendas y/o raspaduras.

Art. 33.- Del Registro Municipal de los Profesionales.-

Para que los profesionales citados anteriores, puedan registrarse en la Municipalidad, se requiere que ostenten título profesional debidamente otorgado por las Universidades y Escuelas Politécnicas del Ecuador certificado por el SENECYT. La Municipalidad a través de la Jefatura de Planificación, extenderá al profesional el número de registro que acredite su correspondiente registro. Los registros municipales de profesionales, efectuados con anterioridad a la aprobación y vigencia de este código, tienen plena validez.

En todos los casos para el registro Municipal correspondiente deberán presentar la siguiente documentación adicional.

- Solicitud dirigida al Dir. De Obras Públicas.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Copia de la patente del año en curso.
- 1 fotografía tamaño carnet.
- Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación.
- Tiempo de entrega 4 días laborables.
- Se deberá cancelar como inscripción de profesionales de arquitecto, ingeniero y topógrafo el 25% del SBU (vigente) el primer año para su inscripción y para su renovación el 10% del SBU (vigente).

Capítulo II.II.- NORMAS PARTICULARES

Art. 34.- Constancia de Zonificación.-

En la intervención que le compete al Municipio previo a la suspensión de los locales o establecimientos, se dejará constancia de la zonificación respectiva y de su condición de edificio o uso no conforme cuando lo fuere.

Art. 35.- De los Casos Especiales.-

En casos especiales, la Jefatura de Planificación podrá exigir para el diseño o construcción de una obra, requisitos no estipulados en este código, pero cuya adopción será impuesta por la técnica de la construcción.

La Municipalidad a través de la Comisaría de Construcciones constatará que todo constructor instale un rótulo en obra la cual está dirigiendo o construyendo como responsable, si incumpliere será sancionado de acuerdo a lo estipulado en esta ordenanza.

TITULO TERCERO: NORMAS GENERALES PARA PARCELAS

Capítulo III.I.- GENERALIDADES

Art. 36.- Propuesta de Apertura de Vía Pública y Parcelación en el Área Urbana.-

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera puede acordar mediante convenio con el propietario de una parcela la traza y apertura de vías públicas y/o parcelación, conforme a las exigencias de estas normas.

En el convenio se establecerá que las superficies destinadas a vía pública pasarán al dominio público de la Ciudad, sin erogaciones ni compromisos para la misma, ajenos a los establecidos específicamente en cada caso y que no podrá procederse a la venta de parcelas si no existen servicios públicos de agua, alcantarillado, desagües, luz y pavimento, adoquinado o asfalto. El GADMM puede convenir con las empresas prestadoras de Servicios Públicos disposiciones de carácter general que faciliten la tramitación de propuestas de apertura de vía pública por particulares siempre y cuando se justifiquen dentro del trazado vial.

Art. 37.- Obligatoriedad de Cumplimiento del convenio.-

Todo convenio se formalizará ante el Notario Público, debiendo, lo que pase a poder de la municipalidad, quedar libre de reivindicaciones o reclamos de derecho habientes por parte del propietario y sus sucesores así como de todo gravamen.

Art. 38.- Proporción de Terreno Destinado para Uso y Utilidad Pública.-

Toda parcelación que exija la apertura de vía pública, o propuesta de fraccionamiento o urbanización referida a una superficie superior a 1000,00 m2 obligará a la cesión gratuita a la

Ciudad de una superficie de terreno que no exceda el 35% del total del área de la parcela, afectada para uso y utilidad pública.

A criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el 15% y como máximo el 25% calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales.

En todos los casos deberá destinarse no menos de la mitad de la superficie cedida para uso público y acceso absoluto, como espacios verdes y comunales.

Art. 39.- Ancho de Calles.-

El ancho de la vía pública de la Ciudad será proyectada considerando el tránsito y densidad poblacional de la zona, y deberá ser aprobada por las dependencias técnicas respectivas del GADMM en base al plan vial debidamente aprobado. El ancho de las calles no será menor de 10 metros en los sectores consolidados, salvo en los casos que el Plan vial determine lo contrario.

Capítulo III.II.- PARCELACIÓN

Art. 40.- Disposición de las Parcelas.-

Las parcelas se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la Línea de fábrica o sigan el radio en los casos de curva.

Art. 41.- Prohibición de Parcelación sin Acceso a Vía Pública.-

Queda prohibida la parcelación en terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso a vía pública.

Art. 42.- Planos de Venta de Parcelas.-

a) Venta de parcelas provenientes de un fraccionamiento de terreno.- Todo plano confeccionado para ofrecer la venta de parcelas provenientes de un fraccionamiento o urbanización de un terreno, debe ser copia exacta del plano aprobado por la autoridad competente y en él constará: el número del expediente, la fecha de aprobación, la zonificación correspondiente y toda restricción al dominio propia del caso particular que expresamente se haya impuesto;
b) Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados;
c) Fraccionamiento de inmuebles sin autorización con fines comerciales.- Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana

o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Integral Penal.

La municipalidad aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley y en las respectivas ordenanzas.

Art. 43.- División y Dimensiones Mínimas de la Parcela.-

a) Caso general.-

Las parcelas resultantes de una subdivisión dentro de áreas urbanas tendrán una superficie mínima de 200m² y un ancho mínimo de 10m salvo que se establezcan dimensiones diferentes en el tratamiento específico de cada zona o jerarquización vial.

La figura geométrica que constituya la nueva parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor a la relación1-2,5.

Para parcelas mayores de 4.000m² la referida proporción no podrá ser menor que la relación 2-5. La medida de por lo menos uno de los frentes de las parcelas resultantes deberá ser igual o mayor que el lado menor del referido rectángulo.

b) Caso de parcela de esquina.-

Se procederá según se establece en el literal a). Se considerará como parte de ella la de la vía pública comprendida entre la L.F.E. y las prolongaciones de las L.F. de las calles concurrentes. Y la ochava no podrá ser menor a 3.00 m y/o superar el 50 % de su frente de lado menor.

Art. 44.- Separación de Fracciones de Parcelas – Redistribución, Integración y Englobamiento de Parcelas o Lotes.-

a) De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otros colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas y el PDyOT.
b) La parcela cedente puede quedar con dimensiones menores a las reglamentarias únicamente si a juicio de la Jefatura de Planificación se produce una mejora en la conformación de las parcelas resultantes.
c) Se admite el englobamiento de parcelas aun cuando la resultante no se ajustara a las disposiciones de estas normas salvo que se establezcan normas diferentes en la zonificación.
d) Se admite la subdivisión de acuerdo a título, en parcelas de medidas insuficientes, de otra surgida por unificación administrativa sin la expresa conformidad del propietario, cuyo título señale los números de los lotes, siempre que éstos puedan ser individualizados en el registro de la propiedad.

e) La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

f) Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial. (Art. 470 COOTAD).

g) Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existente sobre ellos.

Art. 45.- Certificado de la Notaría por División o Englobamiento de parcelas.-

Cuando la administración del GADM expida los certificados referentes a deudas por impuestos, tasas y contribuciones necesarias para escriturar la subdivisión o englobamiento de parcelas, hará presente las prescripciones pertinentes de este Código y al de arquitectura y urbanismo que afecten al dominio, a fin de que el notario tome debida nota al confeccionar el instrumento público correspondiente. Además, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 472 del COOTAD.

Art. 46.- Subdivisión y Redistribución de Parcelas Edificadas.-

Sólo se autorizará la subdivisión o redistribución de parcelas edificadas, cuando se demuestre que las construcciones que se desean mantener se ajustan al presente Código y al Código de Arquitectura y Urbanismo, y la ley de propiedad horizontal.

Art. 47.- Obligatoriedad de Cumplimiento.-

Las parcelas resultantes de la subdivisión o redistribución de parcelas edificadas deberán cumplir con lo dispuesto en el marco legal antes indicado.

Art. 48.- Subdivisión de Parcelas con Frente a dos o más Calles.-

Un predio intermedio con frente a más de una calle puede ser subdividido para formar parcelas autónomas sobre cada calle aun cuando los frentes de las parcelas resultantes sean menores que los establecidos en este Título y siempre que, a juicio de la Jefatura de Planificación, se mejore la conformación de la parcelación de la manzana. No se admitirá esta parcelación redistribución cuando el predio hubiera adquirido su actual conformación a pedido del propietario.

Capítulo III.III.- De la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural

Art. 49.- No se aplicará el presente capítulo:

a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón Mera;

b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.

Art. 50.- Excedentes o diferencias de áreas.-

Excedentes o diferencias de Terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado Distrital o Municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de Regularización. Si el excedente supera el error técnico de medición, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote principal. Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El Registrador de la Propiedad para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados. Se entenderán todas aquéllas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificaran y regularizaran a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejándolo a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal establecerá mediante una ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización. (Art. 481.1 COOTAD)

Art. 51.- Requisitos que exige el Art. 481.1 del COOTAD para su aplicación.-

- Que exista título, esto se refiere a la existencia de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- En el título exista linderos de referenciales, conocidos ;
- Que el Municipio efectúe una nueva medición, clara y precisa;

- Acta de acuerdo con los colindantes notariada de existir problema o controversia con los linderos.

a) **Casuística que se desprende de los requisitos.-** Cabe referir que según el Código Civil en su Art. 603, los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Estos modos de adquirir el dominio se constituyen en las únicas formas de obtener la propiedad.

b) **Para que el título sea válido.-** Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.

c) **Ámbito de aplicación de los excedentes.-** Se deberá aplicar para la determinación y enajenación de excedentes, provenientes de error en la medición y/o nueva medición técnica, respecto de inmuebles urbanos y rurales, cuyos títulos se hubieren otorgado e inscrito antes o después de la vigencia del COOTAD y del presente Código, sin que aquello contravenga el principio de irretroactividad establecido por el Art. 7 del Código Civil, en virtud de que los excedentes se determinan a la fecha en que la diferencia de superficie sea detectada por la Municipalidad y no respecto de la fecha en que se hubiere instrumentado la adquisición del inmueble e inscrito el respectivo título.

d) **Instrumentación de los excedentes.-** De oficio o a petición del propietario o sus sucesores en derecho, la municipalidad dispondrá la práctica de las mediciones técnicas y levantamientos planímetros, necesarios para verificar las dimensiones de los inmuebles, de manera que se pueda determinar, si es el caso, la existencia de los excedentes a los que se refiere el Art. 481 y 481.1 del COOTAD. La ordenanza deberá prever que dichos procedimientos sean notificados a los propietarios o sus sucesores en derecho, quienes deberán proporcionar a la Municipalidad, la información y documentos respectivos, así como las facilidades para la práctica de las mediciones.

e) **Transferencia de los excedentes.-** Los excedentes a los que se refiere el Art. 481 y 481.1 del COOTAD, constituyen bienes municipales y por tanto su transferencia se debe efectuar por parte de la Municipalidad en la forma dispuesta por el inciso final de dicha norma, que prevé que se debe adjudicar el excedente si supera el error técnico al propietario del lote que ha sido mal medido, cobrándole el precio del mercado, lo que constituye una venta, que deberá ser instrumentada en escritura pública que posteriormente deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, de conformidad con los artículos 1740 y 702 del Código Civil, respectivamente.

f) **Diferencia de Áreas por errores técnicos de medición.-** Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando el título de dominio actual con la minuta que elevada a escritura pública constituiría el título nuevo o con la que conste en el catastro cantonal, que no supere el error técnico aceptable de medición, solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente.

El error técnico aceptable estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro), errores en los que aceptarán las siguientes tolerancias máximas:

ÁREA URBANA, EXPANSIÓN URBANA Y RURAL

PORCENTAJE %	RANGO DE SUPERFICIE
1	180m2 -500m2
0,02	501m2- 2.500m2
0,01	2.501m2-10.000m2
0,005	10.001m2-50.000m2
0,001	>5ha

Art. 52.- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.-

La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:

a) En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o,

b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que involucre el acceso del órgano o dependencia municipal a la información del catastro.

En ambos casos, el órgano que hubiere detectado la diferencia en más o en menos, aplicando las tolerancias permitidas, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa Competente que, in situ, demuestre que existe el excedente o diferencia. En este caso el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en este capítulo.

En caso de que se haya determinado el excedente o diferencia, el órgano que lo hubiere hecho notificará al administrado en la aprobación del plano recomendando su regularización con la finalidad de iniciar el trámite de regularización aplicando este capítulo, tomando en cuenta que debe hacerlo por iniciativa o a petición del propietario.

Art. 53.- Determinación de linderos.-

Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; y/o elementos naturales existentes, como ríos, quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 54.- Presunción de bien mostrenco.-

A partir de la fecha en que el órgano municipal detecte y determine la existencia del excedente, a la superficie de terreno que comprenda el excedente se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación vía resolución de la Autoridad Administrativa Competente para lo cual se requerirá de una Ordenanza Que Regule El Proceso De Incorporación De Bienes Mostrencos Al Patrimonio Municipal y Legalización de Predios en Posesión de Particulares o de su Actualización en Caso de Existir.

Art. 55.- Autoridad Administrativa Competente.-

La Dirección De Obras Públicas y la Jefatura de Planificación son las Autoridades Administrativas Competentes para el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, objeto de este capítulo.

Art. 56.- Procedimiento para la regularización de excedentes o diferencias.-

El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición objeto de este capítulo, será determinado vía Resolución Administrativa, emitida por la máxima autoridad del ejecutivo local, y podrá ser modificado atendiendo las necesidades de la gestión.

Art. 57.- Iniciativa de la regularización.-

Sin perjuicio de lo previsto en el Art. anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de este capítulo, podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la Autoridad Administrativa Competente del GADMM.

En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación ante la jefatura de Planificación, de una solicitud que deberá contener la declaración juramentada de no afectación de propiedad municipal ni de terceros, acompañada de los siguientes requisitos:

- Copia de cedula de identidad y papeleta de votación;
- Copia de escritura;
- Certificado del registro de la propiedad;
- Certificado de no adeudar al Municipio;
- Levantamiento planimétrico georeferenciado del terreno actualizado.

Cabe indicar que cuando el área es excedente se solicitará las escrituras de los terrenos colindantes para no caer en el error de afectarlos.

El documento que lo normalizará será determinado mediante Resolución Administrativa por la máxima autoridad del ejecutivo del Municipio de Mera.

Cuando en un trámite que se realice en instancia Municipal se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de este capítulo, la iniciativa de la regularización le corresponderá al organismo administrativo responsable del catastro Cantonal, que deberá notificar previamente al administrado para que sea éste quien inicie el proceso.

Art. 58.- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente.-

Para efectos de la regularización de excedentes o diferencias, el departamento Jurídico emitirá la correspondiente resolución, la cual:

Dispondrá la adjudicación de los excedentes; o,
Declarará la existencia de las diferencias.

En ambos casos, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa competente constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del GADMM.

Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que en este caso será equivalente al 25% del salario básico unificado mensual; así como en el caso en que corresponda, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

Art. 59.- De la inscripción.-

a) Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con la resolución de la Autoridad Administrativa Competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad del Municipio.
b) El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del Municipio, entregará copia certificada de la protocolización a la Autoridad Administrativa Competente, la que informará al organismo administrativo responsable del catastro cantonal, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

Art. 60.- Prohibición de inscripción.-

En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Municipio inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el literal b) del Art. 49 del presente capítulo.

Art. 61.- De los Casos particulares.-

En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, en ningún caso se aplicarán descuentos para efectos de adjudicación, de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación se calcularán en base al precio del mercado del área de terreno.

TITULO CUARTO:

NORMAS GENERALES SOBRE EL TEJIDO URBANO

Capítulo IV.I.-ÁREA DESCUBIERTA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS

Art. 62.- Espacio Urbano.-

Considerando el contexto ambiental del Cantón, se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

Art. 63.- Conformación del Espacio Urbano.-

Se considera como espacio urbano a lo siguiente:

a) El espacio de vía pública comprendida entre Líneas de fábrica (L.F.) y el comprendido entre dichas líneas, y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación. En el caso que el ancho de la vía pública varíe en la cuadra, se adoptará el valor promedio;

b) El espacio libre de manzana;

c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre (aislada) y semilibre (pareada) y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana;

d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a unos mismos o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela;

e) Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados;

f) Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especialmente previstos en este título y en cada zonificación;

g) El dimensionamiento de dichos espacios se reglamenta en este título y en particular según cada zona.

Art. 64.- Funciones del espacio urbano.-

Los locales sólo podrán ventilar e iluminar al espacio urbano conformado según se especifica en el Art.69 y Art.72, salvo el 50% de los dormitorios en unidades de vivienda de 2 (dos) o más dormitorios, los que podrán ventilar e iluminar a "Patio Auxiliar", cumpliendo las previsiones especiales previstas a tales efectos en el Art.69. Si el resultado de aplicar tal porcentaje no fuera un número entero se tomará el número entero inmediato inferior.

Art. 65.-Patios apendiculares del Espacio Urbano.-

Se consideran extensiones del espacio urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado de su planta a dicho espacio.

La abertura de unión en el espacio urbano, deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad del patio.

Art. 66.- Patios Auxiliares

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. Tales patios pueden iluminar y ventilar los locales.

Art. 67.- Carácter y dimensiones de los patios auxiliares.-

La altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los paramentos que los enfrentan.

Se deberán cumplir las siguientes relaciones en función de la superficie mínima adoptada:
Para edificios con altura máxima de 9m a contar desde la cota de parcela:

Superficie mínima = 12m2
Lado mínimo = 3m

Por encima de dicha altura se permite la construcción de un nivel delimitado por una línea de 45° desde la altura de 9m. Hasta un plano límite de 12m.

Art. 68.- Extensiones apendiculares en los patios auxiliares.-

Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales mencionados en el Art.69 siempre que la distancia desde el paramento en el cual se ubican los vanos, iluminen y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, y cumpla con lo establecido en el Art.81. La apertura de unión con el patio debe ser igual o mayor que 2 veces la profundidad de estas extensiones. Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar, según se establece en el Art.70.

Art. 69.- Normas Comunes a Todas las Áreas Descubiertas.-

a) **Forma de medir las áreas descubiertas.-**

Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,10m. En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia se tomará desde una paralela distante 0,15m. Del eje divisorio entre las parcelas.

b) **Áreas descubiertas.-**

El inicio del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela o de la cota arquitectónica de barranca que será fijada por la Jefatura de Planificación, en la medida que conserve la barranca natural.

El inicio de los patios auxiliares o de las áreas descubiertas entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela que conformen espacio urbano, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo, permitiéndose un único escalonamiento en todo su desarrollo.

La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

Capítulo IV.II.- EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS (CONTINUA)

Art. 70.- Condiciones Generales.-

El tejido urbano resultante de la construcción de edificios entre medianeras estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

a) La relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de calle;
b) La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela;
c) Las alturas máximas o fijas de fachada, los retiros obligatorios y los planos límite, inclinados u horizontales, que regulan las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento plástico (de alturas) general de los volúmenes edificados;
d) La franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las L.F. y las Líneas de Frente Interno (L.F.I.), que puede ser ocupada con volúmenes construidos;
e) La Línea de Frente Interno, constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;
f) El basamento, que posibilita la ocupación parcial o total de la parcela, según el carácter de las zonas y los usos permitidos;
g) La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

Art. 71.- Relación entre Altura y Separación de Paramentos.-

Cumplirá con las siguientes disposiciones:

a) La relación (R) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomado sobre L.F. o L.F.E. (de encontrarse ésta fijada) y la distancia (d) desde la misma según corresponda, al eje de la calle será R = h/d y su valor se establecerá en cada uno de las zonas;
b) La relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, será menor o igual a 1,5. La distancia (d') no podrá ser menor que 4m;
c) Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura (h') será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos;
d) Las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos de altura igual a las de los paramentos que las enfrenten, debiendo cumplirse lo requerido en el inciso b) de este artículo;
e) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la L.F. menos que de la Línea de Frente Interno de la manzana, la primera se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente. Si a este se abren vanos de iluminación y ventilación deberá

cumplirse con una relación r = h'/d' en todo el ancho de la parcela y no pudiendo ser (d') menor a 3m;

f) Cuando la L.F., la L.E. o la L.F.I., coincida en un sector de su desarrollo con un espacio urbano formado por retiro parcial de fachada, se considerará como paramento de igual altura al paramento que se le enfrente, debiendo cumplir con lo establecido para la generación del patio apendicular previsto en Art. 70. No obstante ello, si el área descubierta es más extensa de lo allí establecido, el espacio a generarse deberá cumplir una relación r=h'/d'3 con un d' mínimo = 3 m;

g) Para todas las parcelas de una misma manzana, la altura máxima permitida (h') sobre la Línea de Frente Interno, estará dada por la relación h''/d'' = 1,5, siendo (d'') la distancia entre L.F.I. opuestas entre sí tomada sobre el menor de los ejes del espacio libre de manzana;

h) Cuando la línea divisoria de la parcela sobrepase la Línea de Frente Interno de la manzana en menos de 3m o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 3m de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana;

i) Las relaciones arriba mencionadas se supeditarán a las disposiciones que sobre altura máxima se establezcan en este Código para las zonas en particular.

Art. 72.- Línea de Frente Interno.-

Línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el espacio libre de manzana. Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.F. o L.E. a una distancia (d) igual a 1/4 (un cuarto) de la medida entre los puntos medios de las L.F. opuestas de la manzana.

TRONERAS:

En los ángulos del encuentro virtual de las dos trazas de la L.F.I., a una distancia a= 9m de aquél, éstas retrocederán hacia la L.F., con una perpendicular de longitud a'= 9m. Desde allí arrancarán sendas paralelas a las L.F. que en su encuentro, definirán los límites del espacio libre de manzana. Cuando las L.F. formen un ángulo menor de 80°, la distancia al encuentro virtual de las dos trazas de las L.F.I. será (a') = 18m, siendo los retiros iguales que en el caso anterior.

Cuando por aplicación del procedimiento establecido precedentemente la extensión del espacio libre de manzana (comúnmente denominada tronera), resulte totalmente comprendida en una parcela, su conformación no será exigible.

En este caso el espacio libre de manzana queda limitado por la intersección de las L.F.I. respectivas. Asimismo no será exigible su conformación, en los encuentros de Línea de Frente Interno determinadas por disposiciones particulares; así como por diferentes denominadores. En todos los casos, inclusive en troneras, se garantiza a las parcelas una banda edificable mínima de 16m.

En ningún caso la L.F.I. podrá estar ubicada a una distancia de la L.F. mayor que la de la L.I.B. Cuando en una parcela la Línea de Frente Interno de la manzana resulte una línea quebrada, o genere ángulos diferentes a 90° se la podrá regularizar, compensando el avance sobre la L.F.I. de la manzana con la cesión al espacio libre de manzana de un área equivalente a la que se

invade, cuando en una misma parcela del trazado de la Línea de Frente Interno resulten franjas con capacidad edificatoria, discontinuas, las mismas siempre serán motivo de regularización mediante un estudio particular del caso.

Asimismo, cuando él o los edificios linderos posean una línea de edificación existente que sobrepase la L.F.I. de la manzana la misma podrá alcanzarse compensando un mínimo de superficie correspondiente a esa área dentro de la franja edificable de la parcela, a juicio de la Dirección, no se desvirtúe la continuidad de aquel espacio y se tenga en cuenta el tejido existente en las parcelas linderas.

Cuando por vía de esta regularización se conformen extensiones del Espacio Libre de Manzana, las mismas deberán regirse por el Art.70 o constituir por sí mismas un Espacio Urbano, si a tales extensiones se abren vanos de iluminación y ventilación.

Ningún paramento o la proyección real o virtual de éstos, con excepción de los que corresponden al basamento, podrá sobrepasar la Línea de Frente Interno, salvo balcones y cornisas como los permitidos para las fachadas principales. Las construcciones bajo la cota de la parcela podrán llegar hasta la Línea Interna de Basamento, salvo las disposiciones especiales establecidas en cada zona.

No regirán las presentes disposiciones en los siguientes casos:

- Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4.000m^2;
- Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados;
- Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Jefatura de Planificación establecerá mediante disposición, las Líneas de Frente Interno e Interna de Basamento correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un propietario, garantizando a las parcelas una banda edificable mínima de 16m.

Art. 73.- Línea Interna de Basamento.-

La Línea Interna de Basamento para las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las L.F. o L.E. a una distancia igual a 1/3 (un tercio) de la medida entre los puntos medios de la L.F. opuestas de la manzana. En los casos contemplados en el último párrafo del Art.75, las normas especiales dictadas por la Jefatura de Planificación para toda la manzana, incluirá el trazado de la Línea Interna de Basamento.

El espacio libre de manzana podrá ser invadido hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada según las zonas. Por encima de dicha altura, sólo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta 1,20m de alto.

El centro libre de manzana, delimitado por la Línea Interna de Basamento, será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado, del cual no más del 70% podrá tener tratamiento diferente al de suelo absorbente. En dicho porcentaje podrá incluirse piscinas de natación siempre que las mismas:

a) Cumplan con las reglamentaciones que determine la dirección;
b) Su diseño se integre con el espacio libre parquizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico.

En las zonas que así lo permitan se podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

También se podrá utilizar hasta el 80% de la superficie de la parcela afectada al espacio libre de manzana para estacionamiento en tanto se mantengan las condiciones de suelo absorbente exigidas, en este caso, esta superficie no podrá ser computada a los efectos de satisfacer los requerimientos de estacionamiento.

Las cercas divisorias de parcelas dentro del centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de 2.0 m.

Art. 74.- Construcciones Permitidas por Sobre los Planos Límite.-

Por encima de los planos límite determinados según los parámetros establecidos en el Art.78 y para cada zona podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas. Asimismo se podrá superar en 2 metros estos planos límite con el sobre recorrido del ascensor o con la losa sobre la sala de máquinas del mismo.

Art. 75.- Perfil Edificable.-

La altura máxima sobre L.F. o L.E. surgirá de las relaciones establecidas a tal fin para cada zona. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado a 2m de la L.F. o L.E. con una altura máxima de 3m. Por encima de dicho nivel, retirándose a 4m de la L.F. o, L.E. y de la L.F.I. y sin sobrepasar un plano límite horizontal trazado a 7m de la altura máxima de fachada, solo podrán ubicarse servicios comunes (Sala de reuniones, gimnasio, lavaderos), vivienda de encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, así como otras instalaciones técnicas no consignadas. Se admite la ubicación de bauleras pero resultarán computables en el cálculo del COST.

Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

En ningún caso la altura de las construcciones entre medianeras sobre L.F., L.E. o L.F.I. podrán superar los 15m, aun cuando el ancho de la calle y las relaciones establecidas en la zona lo permitieran.

Art. 76.- Altura de Edificios en Casos Especiales.-

a) **Altura de edificios en esquina.-**

En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) en la parcela de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal la cual corresponde la altura menor (hm) hasta una distancia (b) igual al ancho de la calle correspondiente a la altura menor (hm), medido desde la intersección de la L.E. con la L.F. De la calle más angosta. A partir de dicha distancia (b), la altura del edificio deberá reducirse a la altura fijada para la calle de ancho menor. El espacio resultante será considerado como espacio urbano a los efectos del Art.65. a), b), c) y d). Cuando la distancia (b), diste menos de 3m o coincida con la línea divisoria de parcela, las construcciones por sobre la altura menor (hm), deberán retirarse como mínimo 3m de la línea divisoria de parcela, si se abren vanos de iluminación y ventilación.

b) **Altura de edificación y ocupación del suelo en parcela intermedia con frente a dos o más calles.-**

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura y ocupación del suelo sobre cada frente se hará independientemente hasta las respectivas L.F.I. o L.I.B. según corresponda, calculándose, en consecuencia, la superficie edificable en forma independiente para cada una de las subdivisiones virtuales que surjan de considerar que la parcela está subdividida en tantos sectores virtuales susceptibles de localizar construcciones como frentes tenga. Para el supuesto en que en alguno de las zonas a los que pertenece la parcela intermedia se permita la ocupación total del suelo este aprovechamiento sólo podrá materializarse hasta una línea imaginaria coincidente con las líneas de fondo de las parcelas linderas no pasantes, frentistas a la misma calle en que se permita la ocupación total del suelo. De resultar una línea quebrada u oblicua ésta podrá regularizarse conforme al criterio del Art.75. Para la Línea de Frente Interno. Si la manzana estuviese exceptuada del trazado de L.F.I., o la conformación de la parcela o las particularidades de la parcelación de la manzana impidieran la aplicación de los criterios de esta norma y de sus ejemplos gráficos la Dirección determinará en forma expresa y fundada los sectores edificables dentro de la parcela pasante y sus respectivas alturas.

c) **Altura de edificación en parcelas con frente a calles con nueva Línea de Edificación o sujeta a ensanche o rectificación.-**

En las parcelas con frente a calles sujetas a Línea de Edificación o afectadas a ensanche o rectificación, la distancia (d), a que se refiere el Art.74 inciso a) y el Art.78 determinante del Plano Límite Horizontal, se medirá desde el eje de calle hasta la Línea de Edificación o nueva Línea de Fábrica, según corresponda.

Capítulo IV.III.- EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE (O AISLADA)

Art. 77.- Generalidades.-

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este Capítulo, los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela, y no constituyan medianeras. Sólo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos que se construyan de acuerdo con las normas que para cada zona se establecen, siempre y cuando sea con elementos livianos o cubiertas inclinadas.

Art. 78.- Características de los Edificios de Perímetro Libre.-

El tejido conformado por los edificios de perímetro libre, será regulado por los mismos parámetros establecidos en el Art.73, para el tejido entre medianeras (o continua).

Art. 79.- Altura de un Edificio de Perímetro Libre.-

La altura, medida desde la cota de la parcela, será determinada en forma concurrente por:

- La relación (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la vía pública, R = h/d; y su valor se establecerá en cada uno de las zonas;
- La relación (r) entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a lo sejes divisorios laterales de la parcela, r= h'/d'; y su valor se establecerá en cada uno de las zonas;
- La relación (r'') = h''/d'' = 1,5 entre la altura (h'') del edificio y la distancia (d'') entre la Línea de Frente Interno opuesta y el paramento del edificio a construir más próximo a la misma;
- La separación d''' entre los paramentos enfrentados de un mismo o distintos cuerpos construidos en la misma parcela, que cumplirá con la relación h'''/d''' = r/2, donde (r), se obtiene por aplicación del inciso b) y h''' es la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados en toda su longitud. En todos los casos d''' =12m.

a) **Altura de edificios en esquina.-**

En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) en la parcela de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor (hm) hasta una distancia (b) = ancho de la calle correspondiente a la altura menor (hm), medido desde la intersección virtual de las L.F. concurrentes de ambas calles. La distancia (b) podrá incrementarse por medio de retiros de la edificación de la L.F. de la calle menor. En todos los casos deberá respetarse un retiro mínimo de 6m del eje divisorio lateral de la parcela lindera sobre la calle más angosta. En los casos especiales de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y de parcelas con frente a calles con Línea de Fábrica de Edificación o sujetas a ensanche o rectificación serán de aplicación las previsiones de Art.79 literales a) y b), respectivamente.

b) **Incremento de superficie de suelo absorbente.-**

En los casos en que se amplíe la superficie de suelo absorbente mínima requerida, la relación r"=h"/d" podrá incrementarse proporcionalmente en relación al incremento de la superficie de suelo absorbente propuesto.

Dicha superficie deberá tener continuidad visual con el sector de la parcela incluido en el centro libre de manzana.

Art. 80.- Retiros de las Construcciones.-

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deberán guardar una separación mínima de 6m de los ejes divisorios laterales de la parcela.

En el caso en que se construya basamento y el mismo esté retirado de las líneas divisorias laterales, esta separación no será menor que 3m. Cuando en el paramento lateral retirado haya aberturas, la separación se regirá por lo dispuesto en el Art.74, inciso b).

Art. 81.- Salientes en las Fachadas.-

Se permitirán las salientes con las siguientes restricciones:

a) En las fachadas laterales, la saliente del balcón será igual o menor que d'/12;
b) Los cuerpos salientes cerrados sólo son permitidos sobre la Línea de Fábrica de Esquina L.F.E.

Art. 82.- Línea de Frente Interno.-

Cuando la profundidad de la parcela sea menor que la distancia entre la Línea de Frente Interno y la L.E., las construcciones deberán guardar un retiro de fondo mínimo de 3m y siempre que esa distancia a la línea de fondo cumpla con la relación (r), a la que se refiere el inciso b) del artículo 81.

Además, la parcela deberá cumplir con lo prescripto en el 2° párrafo del inciso a) del artículo 43.

No regirán las presentes disposiciones en los siguientes casos:

Para las manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de sus lados opuestos resulte menor a 64m;
Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4.000m^2;
Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados;
Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Jefatura de Planificación establecerá mediante disposición, la Línea de Frente Interno y la Línea Interna de Basamento correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por el propietario.

Art. 83.- Línea Interna de Basamento.-

Regirán las mismas disposiciones que las establecidas en el Art.76 para el tejido entre medianeras (en edificios continuos).

Art. 84.- Mancomunidad de Espacio Aéreo en Caso de Edificios de Perímetro Libre o Aislada.-

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres reales entre parcelas colindantes. En cada una de las parcelas afectadas podrán constituirse servidumbres administrativas o reales aun cuando éstas sean de un mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios de perímetro libre.

Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscriptas en el Registro de la Propiedad.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en la zona para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

Art. 85.- Construcciones Permitidas por Sobre los Planos Límite.-

Por encima de los planos límite determinados según los parámetros que se indican en el Art.82, podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos, balizamientos cuando sean exigidas por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azotea.

Art. 86.- Disposiciones de Estética Urbana.-

Los tanques, salas de máquinas, calderas, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones reacondicionamiento de aire, etc., que se ubiquen por encima de un edificio de perímetro libre no podrán sobrepasar los planos límites establecidos en el Art.82. Los elementos mencionados deberán desarrollarse dentro de un volumen integral. Los paramentos envolventes de dicho volumen deberán ser tratados arquitectónicamente con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas.

Capítulo IV.IV.- EDIFICIOS DE PERÍMETRO SEMILIBRE O PAREADO

Art. 87.- Generalidades.-

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este capítulo los edificios que cuentan con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una sola de las líneas divisorias laterales de la parcela. En las zonas en que ello resulte permitido, estos edificios pueden incluir también basamento que se apoye en las dos líneas divisorias laterales de la parcela, cuyas características y altura están reguladas en las diferentes zonas, siempre y cuando se lo realice con materiales livianos o cubierta inclinada.

Estos edificios serán admitidos, se adosen o no, a un muro divisorio lateral de un edificio entre medianeras existente.

Art. 88.- Características de los Edificios de Perímetro Semilibre o Pareado.-

El tejido conformado por los edificios de perímetro semilibre será regulado por los mismos parámetros establecidos en el Capítulo 4.2 y en cada una de las zonas para los edificios entre medianeras y la relación r = h'/d' para edificios de perímetro libre, en forma concurrente.

Art. 89.- Disposiciones Particulares.-

a) Si el edificio se adosa a un muro divisorio existente, su altura estará limitada por un plano límite horizontal coincidente con la altura del muro divisorio al que se adosa siempre que éste no haya sido autorizado por normas de excepción, y la ocupación de la banda edificable cumplirá las normas generales del Art.91; (ANTERIOR)

b) Si el edificio no se adosa a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada por las normas generales del Art.91 (ANTERIOR) y con la relación r = h'/d' del Art.82 inciso b);

c) Si el edificio se adosa en forma parcial a un muro divisorio existente, su altura y ocupación de la banda edificable estará determinada conforme lo establecido por el inciso a) en la porción adosada a muro divisorio existente y por el inciso b) en la porción no adosada, siendo de cumplimiento obligatorio la relación r = h'/d' del Art.82, inciso b);

d) Si el edificio linda con la medianera de otro edificio existente y, con un edificio de perímetro libre, o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre, o con un lindero cuya altura de zona es menor a la medianera del edificio existente a la cual se adosa, deberá respetar las siguientes separaciones respecto de la línea divisoria:

- Parcelas de ancho menor o igual a 10m: separación mínima = 3 metros.
- Parcelas de ancho mayor a 12: separación mínima = 5 metros.

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

Art. 90.- Mancomunidad de Espacio Aéreo en Caso de Edificios de perímetro Libre (Aislada) o Semilibre (Pareada) en Parcela Lindera.-

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro semilibre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres administrativas o reales entre parcelas colindantes que perdurarán mientras subsistan los edificios.

Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscriptas en el Registro de la Propiedad.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en la zona para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

Capítulo IV.V.- DE LA LÍNEA DE FÁBRICA

Art. 91.- Alineación.-

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la L.F. o la L.E., salvo las situaciones consignadas Art. 4.5.3.

Art. 92.- Línea de Edificación.-

a) La edificación frentista a las vías públicas comprendidas en el Listado "Vías con Líneas Oficiales de Edificación Particularizadas" del TÍTULO 6 de este Código, deberá respetar los retiros de frente con respecto al eje de calle que allí se indican;
b) Para nueva edificación frentista a vías públicas, cualquiera sea el ancho actual de la vía pública, se podrá edificar en coincidencia con la L.F. actual, excepto cuando las normas particulares de tejido de la zona dispongan lo contrario. El retiro de frente será optativo y cuando se lo concrete deberá cumplirse con lo establecido en el Art.95.

Art. 93.- Obras Detrás de la Línea de Fábrica y de la Línea de Edificación.-

a) **Edificios entre medianeras o edificios continuos.-**
   - Retiro total de la fachada:
     Se permitirá edificar detrás de la L.F. o de la L.E. pudiendo retirarse sin limitación, siempre que:
     El espacio correspondiente al retiro de frente sea parquizado.
     Si se materializa una separación con la vía pública, ésta estará constituida por un cerco con altura no mayor de 1m de antepecho.
   - Retiro parcial de frente:
     Cuando el retiro no se realice en la totalidad de la fachada, se regirá según lo establecido en el Art.74 inciso f), en cuyo caso se podrá realizar una separación con la vía pública constituida por un cerco con altura no mayor de 1m de antepecho.

b) **Edificios de perímetro libre (Aislado).-**
   - Los edificios de perímetro libre podrán retirarse detrás de la L.E. sin limitaciones.
   - Los basamentos apoyados contra las paredes medianeras cumplirán las condiciones
     Establecidas en el Art.96 literal a).

c) **Línea de Fábrica en aceras cubiertas con pórticos.-** En cada cuadra donde exista obligación de ejecutar acera cubierta con pórtico, la Dirección fijará la L.F. interior de la fachada para el piso bajo con un mínimo de 2,40m y la L.F. exterior de los pilares y pisos altos.
d) **Avance sobre la L.F. o sobre L.E., con sótano bajo la acera.-** En ningún caso se permitirá trasponer la L.F., la L.E., o las Líneas de Retiro Obligatorio establecidas en los Art.s 4.6.4. y 6.1.2 (Vías con Línea de Fábrica de edificación particularizada) con construcciones bajo nivel de acera.

Capítulo IV.VI.- LÍNEA DE FÁBRICA DE ESQUINA (L.F.E.)

Art. 94.- Formación de Espacios Libres en las Esquinas.-

En la parcela de esquina se prohíbe la construcción en la superficie de terreno comprendida entre las L.F. concurrentes, y la L.F.E. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

Art. 95.- Obligación de Materializar la L.F.E.

Es obligatorio materializar la L.F.E. cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas, se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes.

Art. 96.- Traza y Dimensión de la L.F.E.

a) **Caso General (forma ochavada o curva):** la traza de la L.F.E. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.F. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de las distancias entre las L.F. según el siguiente cuadro:

S (Suma de los anchos de las calles concurrentes en la encrucijada)	Menor de 75°	De 75° a 105°	De 105° a 135°	Mayor de 135°
S < 24m	4m	6/8m	4/5m	0
24m < S < 42m	4m	6m	4m	0

b) **Casos particulares:**

1) En edificios con acera aporticada:

Se aplicará lo establecido en el inciso a), considerándose en lado aporticado la Línea de Fábrica exterior de los pilares y pisos altos y el ancho de acera comprendido entre dicha línea y el cordón de acera correspondiente.

2) En urbanizaciones especiales:

La L.F.E. de una parcela comprendida en una urbanización especial aprobada por el Municipio se ajustará a la traza fijada en la urbanización.

Art. 97.- Retiro Obligatorio de la L.F.E.

Cuando exista L.E. deberá también respetarse un retiro obligatorio, hasta una altura de3m sobre la cota de la parcela de la L.F.E.

Dicho retiro se obtendrá trasladando la traza de la L.F.E., paralela a sí misma y conservando su dimensión.

Art. 98.- Edificación Detrás de la L.F.E.

En los casos en que fuera obligatorio el retiro previsto Art. 4.6.3 podrá edificarse retirado o detrás de la L.F.E., determinada Art. 4.6.3, siempre que se conserve deslindada la parcela mediante signos materiales que acusen esa L.F.E., a fin de establecer que la superficie del terreno comprendida entre la traza oficial y la adoptada, pertenece a la parcela de esquina. Lo precedente no rige para lugares con regulaciones especiales, expresamente determinados por las normas de zonificación.

Art. 99.- L.F.E. que Comprende más de una Parcela.-

Cuando un eje divisorio entre parcelas intercepte una L.F.E., o las líneas de retiro obligatorio de aquéllas, la traza correspondiente deberá respetarse en cada parcela. Los edificios que sobre ella se erijan no podrán tener voladizos, ni retiros, salvo que se construyan simultáneamente formando una unidad arquitectónica y previo establecimiento de una servidumbre, la que se instrumentará mediante escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

La reforma o demolición de la saliente en una parcela obliga a análogas obras en la otra parcela, a cuyo efecto, la servidumbre deberá establecer esta obligación.

Art. 100.- Cuerpos Salientes Cerrados Sobre la L.F.E.

Por encima de los 3m sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.F. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.F.E., formando cuerpo saliente cerrado, con un vuelo limitado como sigue:

Ángulo formado por las L.F. concurrentes	Vuelo máximo del cuerpo Cerrado
a < 75°	1,00m
a > 75°	Hasta el encuentro de las L.F.

En las certificaciones de nivel que se expidan para parcelas de esquina, se dejará constancia de la curvatura del cordón del pavimento actual o del que la Dirección resuelva adoptar en cada caso. Quedan excluidas de esta obligación las parcelas cuyos propietarios se comprometan por escrito a no avanzar con cuerpos salientes cerrados sobre la L.F.E., a ejecutar reformas o ampliaciones internas de edificios existentes o a construir únicamente el piso bajo.

Si por aplicación de lo establecido precedentemente resultara un chaflán, su resolución arquitectónica será aprobada por la Dirección.

En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las L.F. de las calles concurrentes, según lo establecido en este Art., no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para soporte del saledizo.

Art. 101.- Cuerpos Salientes Cerrados Sobre el Retiro Obligatorio de la L.F.E.

Por encima de los 3m sobre el nivel de la acera, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la Línea de Retiro Obligatorio de esquina siguiendo la prolongación de las Líneas de Edificación hasta su intersección, formando cuerpo saliente cerrado, con la única limitación de que cuando el ángulo formado por las mismas sea inferior a 75°, dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de 1,00m.[1]

Art. 102.- Convenio para Formar la Línea Fábrica de Esquina.-

1) Bases para los convenios para formar la Línea Fábrica de Esquina.- A los efectos de lo dispuesto en estas normas el P.E., por intermedio de la Dirección y en expediente, celebrará con los Propietarios de los predios afectados por la Línea de Fábrica de Esquina, convenios para la transferencia de dominio sobre una de las siguientes alternativas:

a. La liberación del impuesto por ocupación del espacio aéreo referente a cuerpos salientes cerrados, en relación a la superficie cedida por el Propietario al Órgano de Aplicación;
b. El pago del valor del terreno necesario que se incorpora al dominio público para la formación de la Línea Fábrica de Esquina.

Se suscribirán 3 (tres) ejemplares del convenio, uno quedará en el expediente, otro se entregará al Propietario y el último se remitirá a la Jefatura de Planificación o Jefatura de Avalúos y Catastros según sea el caso. El convenio debe perfeccionarse por escritura pública en base a planos de mensura y subdivisión, debidamente aprobados, que adjuntará el Propietario.

Cuando el Propietario desistiera de realizar la obra, será invitado por la Dirección a reconocer el convenio suscripto, obligándose a materializar la Línea de Fábrica de Esquina; en caso contrario dicho convenio quedará automáticamente sin efecto. Los convenios no pueden ser reemplazados por otros, salvo que en este Código se especifique una nueva dimensión o forma de la Línea de Fábrica de Esquina y aun en tal caso, debe quedar subsistente lo pactado con respecto a la venta o cesión gratuita de la tierra, para la formación de la Línea de Fábrica de Esquina con la dimensión anterior.

2) Liberación del impuesto por ocupación del espacio aéreo por Convenio para formar la Línea de Fábrica de Esquina.- Cuando entre el Órgano de Aplicación y el Propietario de una parcela de esquina se convenga que éste cede gratuitamente y aquélla acepta el terreno necesario para formar la Línea de Fábrica de Esquina determinada por estas normas, la liberación del impuesto mencionado en "Bases de los Convenios para formar la Línea de Fábrica de Esquina", corresponderá a todo el volumen edificable determinado por la fracción cedida y la altura de fachada que se alcance por aplicación de estas normas. Esta liberación, sólo rige para el primer edificio y sus ampliaciones o ampliaciones del existente, que se realicen después de concertado el convenio y se extiende a los sucesores en el dominio del

[1] *En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera, paralela al cordón del pavimento y distante 0,80m de la arista exterior de éste.*

inmueble. Esta convención no exime del cumplimiento de las demás disposiciones vigentes o futuras relativas a cuerpos salientes cerrados en esquina.

Capítulo IV.VII.- NORMAS DE HABITABILIDAD

Art. 103.- Vivienda.-

Toda vivienda que se proyecte y edifique por iniciativa privada o pública deberá responder a los requisitos generales del presente Código y a las dimensiones mínimas indicadas en el Código de Arquitectura.

Art. 104.- Asoleamiento en Edificios de Perímetro Libre (Aislada).-

Cuando se construyan en una misma parcela uno o más edificios de perímetro libre, éstos deberán emplazarse de tal modo que se asegure el asoleamiento directo.

Art. 105.- Asoleamiento en Edificios entre Medianeras (Continuo).-

Cuando se edifique entre medianeras y no fuera posible cumplir el requisito del Art. anterior, se admitirá que hasta un cincuenta por ciento del total de las unidades de vivienda no reciban asoleamiento directo, siempre que la naturaleza de los muros exteriores tenga ausencia de condensación de humedad en paramentos de muros y cerramientos de aberturas.

El 50% de las unidades de vivienda restantes, deberá cumplir con los requisitos de asoleamiento en los términos del art. 4.8.2.

Capítulo IV.VIII.- COMBINACIÓN DE TIPOLOGÍAS

Se autoriza la combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela, cuando cada una de ellas esté permitida en la zonificación.

Art. 106.- Regla General.-

Cada una de las tipologías edilicias que se utilicen se regirá por las normas que le son propias. Es decir, los volúmenes correspondientes a edificios entre medianeras (continuos) se regirán por las normas del CAPITULO IV.II y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro libre (aislada) se regirán por las normas del CAPITULO IV.III y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro semilibre (pareado) se regirán por las normas del CAPITULO IV.IV y las disposiciones especiales establecidas en la zonificación.

Art. 107.- Disposiciones Particulares.-

a) Volúmenes independientes:

De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes separados e independientes de distinta tipología, la separación entre ellos deberá cumplir las previsiones del art. 4.3.3;

b) Volúmenes superpuestos:
De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes superpuestos en todo o en parte, las relaciones de separación y altura se medirán desde la cota de la parcela. Sólo podrá sobrepasarse la altura máxima entre medianeras con cuerpos libres o con cuerpos semilibres si estos últimos se adosan a una medianera existente;

c) Si se proyectan patios, éstos se dimensionarán en función de la semisuma de las alturas de los paramentos que los determinen;

d) Los cuerpos regulados por la tipología de edificios de perímetro libre sólo podrán alcanzar la L.I.B., en el supuesto de plantearse como volúmenes exentos en todo su desarrollo o desde el nivel de basamento autorizado en el zona de zonificación en que se emplacen, siempre que su cubierta sea de materiales livianos o cubierta inclinada;

e) La materialización de dos o más edificios de la misma tipología en una misma parcela no constituye combinación tipológica;

f) De establecerse en la Zonificación correspondiente COST diferenciados por tipologías el conjunto no podrá superar el menor COST. Asignado a cualquiera de ellas;

g) Pueden proponerse compensaciones volumétricas a los efectos de optimizar la estética urbana o el centro libre de manzana, atendiendo los hechos existentes en la misma.

Capítulo IV.IX.- COMPLETAMIENTO DE TEJIDO

Se autorizará el completamiento de tejido cuando las alturas de los edificios linderos a la parcela superen los 12m de altura, no resultando de aplicación el control morfológico C.O.S.T. Esta norma no será de aplicación cuando los edificios de mayor altura hayan sido autorizados por ordenanzas de excepción.

Art. 108.- Parcelas Rodeadas por Edificios de Igual Altura.-

En parcelas cualesquiera sean las dimensiones de su Línea de Fábrica, se completa el tejido igualando la altura del edificio a construir con la altura de los edificios linderos.

Art. 109.- Parcelas Rodeadas por Edificios de Distintas Alturas.-

En parcelas cuya línea de frente sea menor o igual a 20m, se podrá completar el tejido construyendo con la altura del edificio más alto de los linderos hasta el punto medio de la parcela, continuando a partir de este punto con la altura del edificio más bajo al cual se adosa.

Art. 110.- Parcelas Flanqueadas por Edificio entre Medianeras (continuo) y Edificio de Perímetro Libre (aislado) o Semilibre (pareado).-

Si el edificio linda con un edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre o con un lindero cuya altura de zona resulta menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa y, a su vez con un edificio entre medianeras, deberá respetar las siguientes relaciones:

• Separación respecto de la línea divisoria (con edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semilibre o con un lindero cuya altura de zona resulta menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa):
Parcelas de ancho menor o igual a 10m: separación mínima = 3 metros.
Parcelas de ancho mayor a 10m: separación mínima = 5 metros, con excepción de parcelas en cuya zonificación determine lo contrario.
En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

• Altura: igualando la altura del edificio a construir con la del edificio entre medianeras.
En parcelas de hasta 20,00m de frente que presenten ante la Jefatura de Planificación la correspondiente solicitud de permiso de obra deberá incorporar la documentación técnica que se detalla a continuación:

a. Fachada del proyecto y de los edificios de la cuadra a la que pertenece el predio, acotando alturas de fachada y de los pisos superiores si existiesen (esc. 1:50);
b. Relevamiento de los muros divisorios. De las terrazas de los edificios linderos con los patios que posean, planta y corte de los patios debidamente acotados (dicha documentación deberá ser verificada y suscripta por un profesional matriculado y especialista en el tema);
c. Relevamiento fotográfico del predio y de sus espacios linderos, así como del ámbito de la calle, indicando el predio en cuestión y la fecha en la que se realizaron las tomas;
d. Croquis de la propuesta por: plantas, vistas, cortes, axonométrica del proyecto con los edificios linderos debidamente acotados;
e. Si es manzana atípica, se deberá entregar una copia de la L. F. I. particularizada;
f. Memoria descriptiva.

En todos los casos de completamiento de tejido, en lo referente a la L.I.B. y L.F.I., se deberán respetar las normas establecidas para cada zona.

TITULO QUINTO: NORMAS DE USOS DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO CANTONAL

Capítulo V.I.- DE LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 111.- Criterio de Clasificación del Suelo.-

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

1.- Suelo Urbano.- Se entenderá por suelo urbano al que cuente con vías, equipamiento comunitario, redes de servicios básicos y cuenten con ordenamiento urbanístico definido y aprobado.

Dentro de esta clasificación, el Cantón Mera cuenta con las siguientes áreas urbanas: área urbana de la Cabecera Cantonal Mera (ZUCCME) debidamente definida, áreas urbanas de las cabeceras parroquiales: Madre Tierra (ZUCPMT) y Shell (ZUCPSH).

2.- Suelo urbanizable.- Se considera suelo urbanizable a las áreas de promoción urbana expansión urbana y de transición que garantizan la incorporación paulatina y adecuada a los requerimientos de nuevos desarrollos urbanos, bajo las normas que establece el presente código, conforme al acceso a equipamientos y servicios básicos.

Dentro de esta clasificación se cuenta con las áreas establecidas en el mapa de zonificación (Categoría de Ordenamiento Territorial) parte integrante del presente código, y está representado por las siglas: ZPUM1, ZPUM2, ZEUME, ZPUSH, ZEUSH, ZTMTSH con fraccionamientos mínimos que oscilan entre 500m2 y 2500m2, por lo tanto requieren los mismos lineamientos y requisitos solicitados en suelo urbano en cuanto a habilitación de suelo y construcción de infraestructura (alcantarillado o pozo séptico, agua, energía eléctrica, vías).

3.- No urbanizable.- Se entenderá por suelo no urbanizable, aquel que el planeamiento no incluye en las categorías anteriores, y no puede ser incorporado al proceso urbanizador. Están definidas por las siguientes siglas: ZPE, ZCA, ZAACA, ZSAR, ZSAC, ZSABD1, ZSABD2, ZPPC, ZR.

Son las áreas de protección y reserva estratégica que garantizan el equilibrio ecológico, la sostenibilidad y la vida. Las que constituyen el soporte básico de los recursos naturales, paisajísticos, arqueológicos, culturales, soberanía alimentaria, ancestrales y comunitarios. Además las áreas de producción agrícola, protección hídrica, franjas de protección de esteros, riachuelos, ríos, quebradas, zonas de pendientes mayores al 30%, áreas de servidumbre de transito de tendidos eléctricos, fajas de protección de vías, acueductos, oleoductos, zonas de protección natural; y, en general todas aquellas establecidas en las leyes y ordenanzas pertinentes.

Las definiciones de los usos del suelo y la delimitación de los mismos lo determinará el GADMM, quien lo realizará en base a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, contando al efecto con la participación ciudadana de los diferentes actores del cantón.

Art. 112.-Definición en la Habilitación del Suelo.-

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. Los mismos que se sujetarán a las disposiciones sobre uso y ocupación de suelo establecidas en el presente código.
La habilitación del suelo, urbanización, subdivisión, fraccionamiento rural comprende los siguientes tipos:

a) Urbanización.- Es la división de un terreno en más de diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia, dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público ubicado en zona urbana o urbanizable, dotado de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad al presente

código, a las normas de Arquitectura y Urbanismo, y al código de la construcción Ecuatoriana. Se deberá considerar el 15% de áreas verdes y comunales para su aprobación.

b) Subdivisión en área urbana, de expansión urbana y zonas de transición.- Es la división de un terreno urbano o urbanizable entre dos a diez lotes, con frente a vía pública existente o cuyo proyecto de vía haya sido aprobado por el GADMM conforme al plan vial cantonal, en la que no se requerirá por tanto, la planificación de nuevas vías. En caso de no existir infraestructura pública, se exigirá al propietario o promotor, al menos la apertura de la vía frente a los lotes propuestos en la parte correspondiente a su predio sometido a fraccionamiento, con el ancho que determine el presente código o el plan vial cantonal. Se deberá considerar el 15% de áreas verdes y comunales para su aprobación.

c) De los Fraccionamientos en la Zona Rural.- En las zonas que se encuentran fuera de la delimitación urbana de las cabeceras Parroquiales y de sectores o comunidades que cuenten con un trazado vial interno aprobado por la Municipalidad, los fraccionamientos se denominarán fraccionamiento agrícola definido de la siguiente manera:

Fraccionamiento agrícola.- Cuya ubicación se encuentra en suelo no urbanizable, fuera de la delimitación de las cabeceras parroquiales, centros poblados, zonas de promoción, expansión, transición, de preservación, amortiguamiento, conservación y protección, destinados a vegetación natural, cultivos o explotación agropecuaria, determinada como Zona de Sustento Agropecuario y Comercialización (ZSAC) donde se permitirá parcelas de 3.00 Has. en adelante. En este tipo de fraccionamiento no se exigirá áreas verdes y comunales, pero si la construcción de los accesos viales para los lotes de acuerdo a la topografía del terreno y reglamento de diseños de vías del MTOP.

En las zonas fuera del área de fraccionamiento agrícola esto es en las Zonas de Sustento Agropecuario de Baja Densidad 1 y 2 (ZSABD1 Y ZSABD2) se permitirán fraccionamientos con un área mínima propuesta es de 1.00 Ha., se considerara lotes con acceso a una vía existente o proyectar una de acuerdo a la topografía y a reglamentos de diseño geométrico de vías del MTOP en caso de sobrepasar con el número de lotes permitidos, deberá regirse a los requerimientos de urbanización.

En las zonas donde se manejan áreas superiores operará la siguiente regulación:

- **Zona de Sustento Agropecuario y Reforestación (ZSAR).-** Donde las propiedades tiene un área promedio de 10.00 Has., se permitirá desmembrar los mismos en un área del 50% del total esto es un área mínima de 5.00 Has., respetando eso si un frente mínimo de 100 m. y con la obtención de la Ficha Ambiental en el MAE (Ministerio del Ambiente).
- **Zona de Amortiguamiento del Área de Conservación Ambiental (ZAACA).-** En la que las propiedades tiene un área promedio de 20.00 Has., se permitirá desmembrar los mismos en un área del 50% del total esto es un área mínima de 10.00 Has., respetando eso si un frente mínimo de 200 m. y con la obtención de la Ficha Ambiental en el MAE.

- **Zona de Conservación Ambiental (ZCA).-** En la cual las propiedades tiene un área promedio de 50.00 Has., se permitirá desmembrar los mismos en un área del 20% del total esto es un área mínima de 10.00 Has., respetando eso si un frente mínimo de 250 m. y con la obtención de la Ficha Ambiental en el MAE.
- **Zona de Protección Ecológica (ZPE).-** En esta zona existen algunas propiedades particulares a las que se permitirá el cambio de dominio previa autorización del Ministerio del Ambiente MAE.
- **Zona de Preservación del Patrimonio Cultural.-** A las propiedades de esta zona se permitirá desmembrar en lotes mínimos de 5.00 Has., respetando eso si un frente mínimo de 100 m. y con la obtención del Certificado de No Afectación Patrimonial del INPC.

Capítulo V.II.- USOS DEL SUELO URBANO

Art. 113.-Clasificación de los Usos de suelo urbano.-

Los usos del suelo urbano se clasifican en Generales y Detallados.

- Los GENERALES pueden ser: Residencial, Comercial, Administrativo, Industrial, Equipamiento, Servicios Públicos y Protección Ecológica; y,
- Los usos de suelo DETALLADOS se refieren a la particularidad de cada uso general.

Art. 114.- Asignación de usos de suelo por categoría:

a) **Principales.-** Son aquellos que representan una actividad principal, asignada a un determinado sector de planeamiento con uso del suelo predominante en una estructura Territorial-Natural y que determina el destino urbanístico de un área; este uso puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen;

b) **Complementarios.-** Son aquellos usos necesarios para el normal funcionamiento de la actividad o actividades principales asignados al sector;

c) **Condicionados.-** Son aquellos usos que generan impactos ambientales que no afecta de modo sustancial al desarrollo de las actividades que suponen los usos del suelo principal y complementario y que en algunos casos generan impactos ambientales positivos, y puede permitirse bajo determinadas condiciones normativas;

d) **No permitidos.-** Son aquellos usos que se hallan en contradicción con el uso principal de suelo por generar impacto urbano o ambiental negativo, por lo que son impedidos en su proyección.

Art. 115.- De los Usos de suelos principales.-

Se clasifican por tipos de uso determinados para suelo urbano y urbanizable:

a) **Uso de suelo residencial.-** Es el de inmuebles destinado a vivienda. Pueden ser:

Residencial Aislada.- corresponde a vivienda de baja densidad (neta) hasta 200 habitantes por hectárea. Son sectores en el que el uso principal es la vivienda y donde se permite únicamente el comercio menor, de escala barrial para abastecimiento diario, no pudiendo superar el 25% del área construida en planta baja.
Residencial Pareada.- corresponde a vivienda de mediana densidad hasta 350 habitantes por hectárea. Áreas programadas en la ciudad donde el uso principal es la vivienda y en las que se destinarán comercios con un nivel más especializado a escala local, no pudiendo superar el 50% del área construida en planta baja; y,

b) **Uso Múltiple.-** Uso que corresponde a áreas con mayor centralidad (Núcleos Centrales y Vías Principales), es decir las zonas exclusivas, en las que pueden coexistir comercio, equipamientos, vivienda e industria de bajo y mediano impacto.

Por su naturaleza y su incidencia en el territorio, se los agrupa de la siguiente manera:

USO PRINCIPAL	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA
Múltiple	M1	Núcleos centrales y vías principales
	M2	Con usos urbanos
	M3	Con usos zonales

b1) Múltiple, núcleos centrales y vías principales (M1): corresponde a la centralidad mayor y vías principales determinadas en el Plan como centro de administración, gestión y comercio de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales.

b2) Múltiple, con usos urbanos (M2): Tramos viales determinados en el PDyOT y que corresponden las áreas contiguas a los núcleos centrales y vías principales, que constan dentro del sector proyectado con portales conforme lo determina el plano de zonificación.

c) Uso del suelo industrial.- Destinado a operaciones de producción industrial almacenamiento y bodegaje, preparación de productos y mantenimiento de automotores:

c1) Industrial 1 o bajo impacto: corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales;

c2) Industrial 2 o mediano impacto: corresponde a industrias que producen ruido desde los 60 dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial.

Estas actividades generan altas demandas de accesibilidad y transporte colectivo, servicios e instalaciones especiales y cuya edificación puede integrarse solo morfológicamente al contexto urbano.

A más de los requisitos previstos con carácter general, las edificaciones destinadas a usos industriales cumplirán las exigencias siguientes:

Retiros Industriales: Para las industrias que por su naturaleza lo requieran, podrán establecerse retiros especiales, mayores a los previstos en la zonificación respectiva. No se permitirán ninguna clase de construcción sobre los retiros establecidos;

Disposición de desechos sólidos industriales: Se sujetarán a las normas del GADMM, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la ley; y,

Vertidos industriales: Estarán sometidos a las disposiciones de las Jefaturas de Higiene salubridad y Agua Potable del GADMM, y demás organismos competentes en la materia, conforme la ley.

Cuadro de Clasificación de establecimientos de uso industrial:

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
IBI	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	MANUFACTURAS: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y Art.s de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos(excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, Art.s deportivos(pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales; ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre, hojas, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, bicicletas y repuestos.
IMI	INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO	Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, armado de motocicletas, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), Fábrica de medias, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores,

		refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, Art.s de cuero (incluyendo tenerías proceso seco, zapatos, cinturones), productos de plástico (vajillas, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufacturas de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), grafito o productos de grafito,
IAI	INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles, alambrones), metalmecánica, asbestos, asfalto o productos asfálticos, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, gelatinas, caucho natural y sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triples, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal (procesos de: esmaltado, laqueado y galvanizado), fabricación de partes de automóviles y camiones, fabricación de pinturas, barnices, plásticos (procesamiento de productos), tabaco (productos), curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio o cristal de vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas o almacenes de madera , plantas frigoríficas , bodegas y botaderos de chatarra, plantas de faenamiento de animales, elaboración de ladrillos, bloqueras y tabiques, porcelanizados, incluyendo muebles de baño y cocina, yeso e imprentas industriales
IP	INDUSTRIA PELIGROSA	Incineración de residuos, petróleo o productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, agentes exterminadores, insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio, resinas sintéticas y materiales plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes(extracción), explosivos, entre otros de alto impacto.

d) Uso de suelo de protección ecológica.- Es el destinado a la protección y conservación del medio ambiente. En el que se permitirán usos agrícolas, forestales, agroforestales y de reforestación. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específicos, en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente.

A efectos de garantizar la protección del ambiente, la asignación del uso y ocupación del suelo, se consideran como elementos limitantes de urbanización de los predios, los siguientes: pendientes superiores al 30%, áreas de riesgo, áreas de quebradas y de orografía especial, áreas de valor paisajístico, arqueológico y ecológico (conservación de fauna y flora), franjas de protección de ríos, esteros, riachuelos y quebradas.

Cuadro de usos (d)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	USOS
d1) ZPE	d1)PROTECCION ECOLOGICA	RESTRINGIDO, Reserva de bosques primarios con vegetación protectora, reserva de producción faunística y de recarga hídrica, servicios ambientales, turismo ecológico, emprendimientos de investigación científica y bio-conocimiento, ecoturismo y recreación pasiva.
d2)ZCA	d2) CONSERVACION AMBIENTAL	Reforestación natural para preservación, servicios ambientales, emprendimientos de investigación científica y bio-conocimiento, ecoturismo.
d3)ZAACA	d3) AMORTIGUAMIENTO DEL AREA DE CONSERVACION AMBIENTAL.	Actividades de agricultura sostenible, reforestación para preservación y aprovechamiento forestal, y emprendimientos eco turísticos

d1) Protección Ecológica (ZPE): De uso exclusivo para Protección Ecológica, comprende específicamente el área del Parque Nacional Llanganates dentro del Territorio Cantonal.

d2) Conservación ambiental (ZCA), donde se ubican el Bosque Protector Habitagua 1, Bosque Protector Habitagua 2, el complejo de Cavernas entre el río Anzu y el río Puyuyacu, el bosque protector Moravia y el bosque protector JawaJee. Se incluye además las fajas de protección de ríos, esteros y quebradas dentro del perímetro urbano y en sus alrededores, y además los radios de protección de las captaciones de agua potable y las fajas de protección de las microcuencas altas que proveen del líquido vital a estas captaciones.

d3) Amortiguamiento del Área de conservación ambiental (ZAACA), que comprende una línea paralela a cada zona de protección y conservación ambiental, pero dada la

distribución alargada del territorio une el parque y los bosques ubicados al este y oeste de la parroquia, cerrando un perímetro que cubre la mayor parte del territorio.

e) Uso Agrícola. Comprende el uso específico de recursos naturales en suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, explotación piscícola y forestal, tanto de autoabastecimiento y comercialización menor, como de uso y explotación intensiva en el área cantonal y en el área urbanizable.

Cuadro de Usos Agrícolas (e)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	USO
e1) ZSAR	- Zona de Sustento Agropecuario y Reforestación	Actividades agropecuarias de subsistencia, reforestación para aprovechamiento forestal, y emprendimientos eco turísticos, agro turísticos, y otros emprendimientos productivos asociados al turismo; extracción minera de pétreos regulada por la autoridad competente.
e2) ZSAC	- Zona de Sustento Agropecuario y Comercialización.	Actividades agropecuarias y de acuacultura de mediana escala para consumo local y regional, emprendimientos eco turísticos, agro turísticos, comunitarios, y otros emprendimientos productivos asociados al turismo.
e3) ZSABD2	- Zona de Sustento Agropecuario de Baja Densidad 1	Actividades agropecuarias sostenibles, emprendimientos eco turísticos, agro turísticos, comunitarios, y otros emprendimientos productivos asociados al turismo; actividades de extracción minera regulada por la autoridad competente.
e4) ZSABD2	- Zona de Sustento Agropecuario de Baja Densidad 2	Actividades agropecuarias de subsistencia, emprendimientos eco turísticos, agro turísticos, comunitarios y otros emprendimientos productivos asociados al turismo; extracción de minerales no metálicos como insumos para la industria de la construcción (canteras)

e1) Sustento agropecuario y reforestación (ZSAR), ubicado al sur de la zona de amortiguamiento del área de conservación ambiental, y al norte de las zonas de expansión urbana de Mera.

e2) Sustento agropecuario y comercialización (ZSAC), comprende la zona ubicada al sur de la zona de sustento agropecuario y reforestación, al este de la zona urbana de Mera y al sur de la zona de promoción inmediata de Shell.

e3) Sustento agropecuario de baja densidad 1 (ZSABD1), comprende la zona ubicada al sur de la zona de expansión urbana de Madre Tierra y al este del eje vial Shell-Puerto Santana.

e4) Sustento agropecuario de baja densidad 2 (ZSABD2), incluye la zona al oeste del eje vial Shell-Puerto Santana.

Art. 116.- De los Usos Complementarios, Condicionados y no Permitidos.-

Uso destinado al comercio-servicios, equipamientos, de acuerdo a su tipología: barrial, sectorial, zonal y urbano.

Uso de Suelo Comercial.- Es de los inmuebles destinados al acceso del público para intercambio comercial y pueden ser:

a) **Comercio barrial:** corresponde al comercio vecinal y es compatible a vivienda (tiendas, farmacias, papelerías, consultorios, picanterías, sastrerías, joyerías, entre otros.);
b) **Comercio sectorial:** corresponde al comercio dirigido a un sector de la ciudad (almacenes de Art.s de hogar, repuestos, oficina de profesionales, restaurantes, micro mercados, ferreterías, entre otros);
c) **Comercio zonal:** corresponde al comercio dirigido a toda una zona de la ciudad (mercados, centros comerciales, funerarias, vidrieras, pinturas, mecánicas, entre otros);
d) **Comercio de ciudad:** corresponde a un nivel mayor de comercio e incidencia dentro de la ciudad (mercado mayorista, camal, autoservicio, materiales de construcción, agropecuarios, entre otros); y,
e) **Comercio Especial:** corresponde a comercios con niveles de contaminación o riesgo como industriales, químicos, productos inflamables o explosivos.

Art. 117.- Usos de suelo de equipamientos y servicios.-

Es aquel destinado a un conjunto de actividades que satisfacen necesidades o mejoran la calidad de vida en las áreas urbanas.

Los usos de suelo detallados se definen según la jerarquía por el nivel de cobertura sectorial, zonal o general. Pueden ser:

- **Equipamiento sectorial:** Es complementario con uso de suelo residencial y comprende los usos de suelo de educación, salud, bienestar social, recreación, cultura y religión;
- **Equipamiento zonal:** Engloba a establecimientos especializados en educación, salud, bienestar social, cultura, administración, recreación, religión y cementerios (complejos recreativos, galleras, cines, estadios, museos, entre otros); y,
- **Equipamiento general:** es el equipamiento especializado que da servicio a nivel de ciudad y engloba en usos de suelo administrativos, culturales, recreacionales y centros de rehabilitación social (estadios, zoológicos, cementerios, seguridad).

a) Servicios públicos: Son los que presta el Estado o los gobiernos seccionales, tales como: transporte, redes e instalaciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos, y pueden ser:

a1) Nivel sectorial: los servicios públicos compatibles con áreas residenciales como instalaciones de transporte e infraestructura;

a2) Nivel zonal: los servicios públicos para un buen funcionamiento de las zonas urbanas. Engloban transporte, disposición y transporte de desechos sólidos, instalaciones centrales de agua, energía eléctrica y telefonía (tanques de agua potable - transporte); y,

a3) Nivel general: los que corresponden a instalaciones de transporte mayores como terminales terrestres, e instalaciones de tratamientos de residuos sólidos.

Art. 118.- Clasificación de Establecimientos

a) **COMERCIO-SERVICIOS (C)**

Por su importancia en la estructuración territorial el uso comercial puede ubicarse en los sectores y vías asignados por el PDyOT.

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
CB	BARRIAL	CB0: COMERCIO: Tiendas de abarrotes, bazares, boticas, farmacias, papelerías, consultorios, picanterías, sastrerías, joyerías.
CS	SECTORIAL	CS1: COMERCIO: Frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, farmacias, ferreterías pequeñas, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatesen, floristería, fotocopiadoras, alquiler videos. CS2: SERVICIOS: Venta de muebles, carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, recepción de ropa para lavado, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparaciones de electrodomésticos (pequeños), zapaterías, vulcanizadoras, venta de regalos, Art.s de dibujo y fotografía, librerías, licoreras (venta en botella cerrada), cafe-net y similares, comidas rápidas. CS3: OFICINAS ADMINISTRATIVAS: Oficinas privadas individuales CS4: ALOJAMIENTO DOMESTICO: Casa de huéspedes, residenciales y albergues, posadas.
CZ	ZONAL	CZ1 COMERCIOS: Alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades, Art.s de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y Art.s de jardinería, instrumentos musicales, discos, joyerías,

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
		relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, talleres, venta de pinturas, vidrierías y espejos, ferreterías medianas; CZ2 SERVICIOS: Agencias de viajes, estacionamientos públicos servicio de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos y alquiler de Art.s en general, reparación de electrodomésticos, talleres fotográficos, centros de cosmetología y masajes, gimnasios, baños turcos sauna, centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA); CZ3 SERVICIOS ESPECIALIZADOS: Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, mecánicas livianas y patio de venta de vehículos livianos; CZ4 COMERCIOS DE MENOR ESCALA: Picanterías, venta de comidas típicas y adicionales, bodegaje de Art.s de reciclaje; CZ5 COMERCIO TEMPORAL: Ferias temporales; CZ6 OFICINAS ADMINISTRATIVAS: Edificios de oficinas privadas, públicas y corporativas; CZ7 ALOJAMIENTO TEMPORAL: Residenciales, hostales, y apartamentos temporales, pensiones. CZ8 CENTROS DE JUEGO: Juegos electrónicos y de salón, billar con venta de bebidas de moderación, ping pong, playstation, bingos; CZ9 CENTROS DE DIVERSIÓN: Billares con venta de licor, salas de bolos, cines, teatros, cantinas, bares, video bar, karaoke, pool bar, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas;

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
CZ	ZONAL	CZ10 COMERCIO Y SERVICIOS: Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos y enderezada, distribuidora de materiales de construcción, centro de lavado de ropa; CZ11 VENTA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA LIVIANA: Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general; CZ12 ALMACENES Y BODEGAS: Centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas; CZ13 CENTROS DE ABASTECIMIENTO: Comercios agrupados en general mayores a 1000 m2. de área útil, mercados tradicionales zonales y centros de comercio popular; CZ14 ALOJAMIENTO: Hoteles CZ15 ZONA TURÍSTICA DE PUYO: salas de bolos, cines, teatros, bares, video bar, karaoke, discotecas, salas de baile, peñas, café concierto, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas, pool bar.

b) COMERCIO Y SERVICIOS (CE).

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
CE1	ESPECIAL	CE1:

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
	NÚCLEOS CENTRALES Y VIAS PRINCIPALES	COMERCIO: Frigoríficos con venta de embutidos, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, cafeterías, restaurantes (venta restringida de bebidas alcohólicas), confiterías, heladerías, farmacias, ferreterías pequeñas, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatesen, floristería, fotocopiadoras, alquiler videos, alfombras, telas y cortinas, artesanías, antigüedades, galerías de arte, Art.s de decoración, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, distribuidora de flores y Art.s de jardinería, instrumentos musicales, discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, almacén de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), venta de llantas, talabarterías, venta de pinturas, vidrierías y espejos, farmacias, bazares y similares.
CE2	URBANO	CE2-1 ALOJAMIENTO: complejos hoteleros, hostal, hotel, hotel residencial CE2-2 VENTA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA PESADA: Áreas de exposición y ventas de maquinaria pesada, talleres mecánicos pesados y enderezada CE2-3 TALLERES SERVICIOS Y VENTA ESPECIALIZADA: Insumos para la industria, centros ferreteros, material de construcción y comercio mayorista CE2-4 CENTRO DE ABASTECIMIENTO: bodegas comerciales, centrales de abastos, bodegas de productos (que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos agropecuarios, centrales frigoríficas
CE3	ZONAS EXPANSION Y PROMOCION INMEDIATA Y AREAS DE TRANSICIÓN DE EJES VIALES RURALES	CE3-1 HOSPEDAJE Y SERVICIOS TURISTICOS: Moteles, Hosterías, Paraderos, Emprendimientos agro-eco turísticos, refugios de vida silvestre, zoocriaderos. CE3-2 METALES E HIDROCARBUROS: Gasolineras, Almacenamiento de GLP, Chatarreras, CE3-3 Casas de cita, prostíbulos, centros nocturnos, cabarets

* Listado de establecimientos generales.

b.1.- Definiciones de usos específicos del suelo:

A. Comercios Básicos: Establecimientos que expenden productos de consumo cotidiano, de accesibilidad preferentemente peatonal que proveen artículos de consumo doméstico.

B. Comercios de menor escala: Agrupan a establecimientos y almacenes de hasta el 75% de construcción en Planta Baja.

C. Comercio Temporal: Instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas y explanadas, su autorización será condicionada para cada caso, en función del impacto que puedan ocasionar a zonas aledañas.

D. Comercios Especializados: Que ofrece una gran variedad de productos y sus establecimientos sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector; generan tráfico vehicular y de carga, y su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.

E. Servicios Básicos: Son aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas de vivienda.

F. Servicios Especializados: Establecimientos de oferta y prestación de servicios de áreas que rebasan las zonas de vivienda y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.

G. Oficinas Administrativas 1: Oficinas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores a 250 m2.

H. Oficinas Administrativas en General 2: Oficinas de profesionales, empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos; generan tráfico vehicular con demanda de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.

I. Alojamiento Doméstico 1: Establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso de vivienda.

J. Alojamiento Temporal 2: Instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

K. Alojamiento 3: Edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

L. Alojamiento restringido: Establecimientos que dan servicio de hospedaje de corto plazo para comercio sexual, no incluyen usos complementarios. Comprenden los moteles, casas de cita, salas de masaje, lenocinios y prostíbulos. Para el caso de moteles se los podrá implantar fuera de los límites urbanos, áreas promoción inmediata y de expansión urbana, y de las zonas ZPE, ZCA, ZAACA, ZSAR.

M. Centros de Juego: Dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan el desarrollo de destrezas y habilidades físicas, así como de distracción. No pueden instalarse en un radio menor a 100 m en relación a equipamientos educativos.

N. Centros de Diversión: 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 estacionamiento y generan concentraciones públicas.

O. Venta de vehículos y maquinaria liviana: Establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta de vehículos y maquinaria liviana.

P. Venta de vehículos y maquinaria pesada: Instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico, incluyendo vehículos pesados de carga.

Q. Almacenes y bodegas: Establecimientos como almacenes, bodegas y ventas al mayoreo (excepto los productos clasificados como peligrosos y de alto impacto).

R. Centros de Comercio: Agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m2 de área útil. En esta categoría se encuentran los mercados tradicionales y centros de comercio popular.

S. 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 de vivienda y otro tipo de actividades comerciales.

C) EQUIPAMIENTO (E)

SALUD (ES)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
ESS	SECTORIAL	Consultorios médicos y dentales, dispensarios médicos;
ESZ	ZONAL	Clínicas con máximo de 15 camas, centros de salud, unidades de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta, clínica-hospital;
ESU	URBANO	Hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta, hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.

EDUCACIÓN (EE)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EES	SECTORIAL	Preescolar, escuelas;
EEZ	ZONAL	Colegios, unidades educativas, institutos de educación especial, centro de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias;
EEU	URBANO	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.

RECREACIÓN (ER)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS

ERS	SECTORIAL	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas;
ERZ	ZONAL	Centros deportivos, públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas, parque zonal, polideportivos especializados y coliseos hasta 500 personas, galleras;
ERU	URBANO	Parques de la ciudad, centro de exposiciones, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológico, plaza de toros, centro de espectáculos.

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (EA)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EAZ	ZONAL	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, administraciones zonales
EAU	URBANO	Organismos internacionales, alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos provinciales y educativos.

SEGURIDAD (ESEG)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
ESEGS	SECTORIAL	Unidad de policía comunitaria (UPC)
ESEGZ	ZONAL	Cuartel de policía, estación de bomberos
ESEGU	URBANO	Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC), y centros de rehabilitación social

TRANSPORTE (ET)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
ETS	SECTORIAL	Estación de taxis, parada de buses
ETZ	ZONAL	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular, terminal, transferencia de transporte público;
ETU	URBANO	Estación de transporte de carga y maquinaria pesada, terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de carga y pasajeros, helipuerto.

INFRAESTRUCTURA (EI)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EIS	SECTORIAL	Servicios higiénicos y lavanderías de ropa;
EIZ	ZONAL	Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua, subestaciones eléctricas;
EIU	URBANO	Plantas potabilizadoras de agua, plantas de tratamiento, estaciones e energía eléctrica, plantas termoeléctricas.

ESPECIAL (EP)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EPU	URBANO	Depósitos de desechos industriales, tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos, oleoductos y similares).

CULTURAL (EC)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
ECS	SECTORIAL	Casas comunales.
ECZ	ZONAL	Bibliotecas, museos de arte, galerías públicas de arte, teatros y cines, centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación
ECU	URBANO	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas.

BIENESTAR SOCIAL (EBS)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EBSS	SECTORIAL	Guarderías infantiles, asistencia social.
EBSZ	ZONAL	Centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas, albergues, centro de protección de menores
EBSU	URBANO	Orfanatos, asilo de ancianos.

CULTO (EQ)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EQS	SECTORIAL	Capillas.
EQZ	ZONAL	Templos e iglesias.
EQU	URBANO	Catedral, conventos, y monasterios.

FUNERARIOS (EF)

SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EFZ	ZONAL	Funerarias, cementerios parroquiales, servicios de cremación y/o velación, osarios
EFU	URBANO	Cementerios, parques cementerios, crematorios

C.1.- Definiciones de usos específicos del suelo:

a) **Equipamiento de Salud:** Equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud tales como: prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.

b) **Equipamiento de Educación:** Destinado a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad.

c) **Equipamiento de Recreación:** El equipamiento de recreación corresponde a los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental, y 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.

d) **Servicios de Administración Pública:** Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.

e) **Servicios de Seguridad:** Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.

f) **Servicios de Transporte:** Es el equipamiento de servicio público sobre el cual se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte.

g) **Instalaciones de Infraestructura:** Comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios de infraestructura.

h) **Equipamiento 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.

i) **Equipamiento de Cultura:** Espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de las manifestaciones culturales.

j) **Bienestar Social:** Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos.

k) **Culto:** Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

l) **Servicios Funerarios:** Son áreas edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.

Art. 119.- Compatibilidad de usos de suelo

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

CLASE DE SUELO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO
URBANO-URBANIZABLE	VIVIENDA CON USOS BARRIALES (V0)	CB0	ESS-EES-ERS-ESEGS-ETS-EIS-ECS-EBSS-EQS	CS1-CS4; CZ1-CZ14; CE1; CE2 del 1-5;ESZ-ESU; EEZ-EEU; ERZ-ERU; EAZ-EAU; ESEGU; ETZ-ETU; EIZ-EIU; EPU; ECZ-ECU;ESZ-ESU;EEU,ERU,EAU, ESEGU, ETU, EIU,EPU, ECU, EBSU, EQU, EFU; EBZ, IBI, IMI-IAI-IP; CE2-1, CE2-5, CE3-1; CE3-3
	VIVIENDA CON USOS SECTORIAL (V1)	CB0,CS1-CS4,ESS, EES, ERS, ESEGS, ETS, EIS, ECS, EBSS, EQS	ESZ, EEZ, ERZ, EAZ, ESEGZ, ETZ, EIZ, ECZ, EQZ,	CZ1-CZ14; CE2-1-CE2-5, EBSZ, EFZ, ESU, EEU, ERU, EAU, ESEGU, ETU, EIU, EPU, ECU, EBU, EOU, EFU, IBI, IMI, IAI, IP, CZ3, CZ9, CZ10, CE3-1; CE3-3
	VIVIENDA CON USOS ZONALES (V2)	CB0, CS1-CS4; CZ1-CZ14; ESS, EES, ERS, ESEGS, ETS, EIS, ECS, EBSS, EQS, ESZ, EEZ, ERZ,	EBSZ,EFZ,ESU,EEU, ERU,EAU,EIU,ECU,EBSU,EQU,CE2,CE2-4, IBI	ESEGU,CE2-1, CE2-5, ETU, EFU, EPU, IMI-IAI-IP, CZ8-CZ9, CZ3, CZ9, CZ10, CE2-1, CE2-5, CE3-1; CE3-3
	MÚLTIPLE CENTRO DE LA CIUDAD (M1)	CE1,ESS,EAZ,EAU,ESEGS,ETS,EIS,ECZ,ECU	EES,ERS,ERZ,ECS,EBSS,EQU,EQZ	ESU,EEZ,EEU,ERU,EGZ,EGU,ETU,EIZ,EIU,EPU,EBZ,EBU, EOU,EFZ,EFU,IBI-IMI-IAI-IP, CZ3, CZ9, CZ10, CE2-1, CE2-5, CE3-1; CE3-3
	MÚLTIPLE CON USOS URBANOS (M2)	CE2-4;CB0-CS1-CS4;CZ1-CZ14;ETU-IBI	ESS,EEU,ERZ,ESEGS,ESEGZ,ESEGU,ETZ, EIZ,EIU,EFU,IMI	ESZ,SEU,EES,EEZ,ERS,ERU,EAZ,EAU,EIS,EPU,ECS,ECZ,ECU,EBSS,EBSZ,EBSU,EQS,EQZ,QUE,EFZ,IAI,IP,CZ3, CZ9, CZ10, CE2-1, CE2-5, CE3-1; CE3-3
	MÚLTIPLE ZONA DE USOS (M3)	CB0,ETS,EIS,EES, CE2-4,	CS1,CZ4,ERS,ESEGS,EIS,EBSZ,	CS1-CS5;CZ1-.CZ3;CZ5-CZ14;ESZ,SEU,,EEZ,EEU,ERZ,ERU,EAZ,EAU,ESEGZ,ESEGU,ETZ,ETU,EIU,EPU,ECS,ECZ,ECU,EBU,EQZ,QUE,EFZ, EFU,IBI-IMI-IAI-IP, CE3-1; CE3-3

La admisibilidad de usos del suelo que la clasificación general, la temporalidad de las etapas de incorporación y las previsiones de intervención territorial hayan sido definidas por el PDyOT.

La complementariedad y equilibrio funcional de los usos del suelo, y el nivel de impacto ambiental y urbano que estos conllevan generan condiciones y restricciones de localización que se establecen en el siguiente cuadro, y se territorializan por parte del presente código.

Art. 120.- Cuadros de uso de suelos y sus Relaciones

El PDyOT, propone la integración de los usos de la estructura urbana-territorial, considerando la intensidad y la cobertura del uso, procurando un racional, productivo y sustentable uso del suelo; garantizando en las áreas urbanas una armónica convivencia entre la vivienda y otras actividades complementarias y condicionadas; las relaciones de compatibilidad estarán sujetas al cumplimiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

a) **Clases de suelo de uso urbano**

b) **Uso Industrial y zonas ecológicas**

CLASE DE SUELO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO
URBANO-URBANIZABLE	INDUSTRIA BAJO IMPACTO (IBI)	CE2-3 CZ10, CZ13 ETS,ESEGS	V2 –V3- CE2-2 ; CE2-4 CS2-CZ3-EIS-ECS-ETU-EIS IMI	V0-V1-CE1- CE2-1 CE2-3, CSO,CS1,CS3-CS4 CZ1-CZ2-CZ4-CZ9; CZ14 ESS,ESZ,ESU,EES,EEZ,EEU,EIU,EPU,ECZ,ECU,EBSS,EBZ,EBSU,EQS,EQZ,EQU-EFZ-EFU-ESEGU –EPU IAI-IP,
	INDUSTRIA MEDIANO IMPACTO (IMI)	CM2-3, CZ10-CZ13, ESEGS, ETS	V3,CM2-2,CM2-4,ERL,EAZ,EGZ,ETU, EIS,EIZ,EPU,EBSS	V0-V1-V, CS1-CS3 CZ1-CZ9, CZ14, ESS,ESZ,ESU,EES,EEZ,EEU,ERZ,ERU,EAU,ESEGU,ETZ,EIU,ECS,ECZ,ECU,EBSZ,EBU,EFZ,EFU,EPU,IAI-IP
	INDUSTRIA ALTO IMPACTO (IAI)	CE2-2; CE2-3	CE2-4; -ET	CE1-V0-V1-V2-V3 CE2-1, CB0,CS1-CS4; CZ1-CZ14; ES-EE-EC-EBS-ER-EQ-EA-EPU- EF IBI-IMI-IP
	INDUSTRIA PELIGROSA (IP)		EPU- CE2-2, CE2-3, ETZ	CE1-V0-V1-V2-V3 CE2-1, CE3 CB0, CS1-CS4, CZ1-CZ14 ES-EE-EC-EBS-ER-EQ-EA-EF- CE2-4

CLASE DE SUELO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO
NO URBANIZABLE URBANO	PROTECCION ECOLOGICA (ZPE)			RESTRINGIDO, RESERVA DE BOSQUES PRIMARIOS CON VEGETACIÓN PROTECTORA, RESERVA DE PRODUCCIÓN FAUNÍSTICA Y DE RECARGA HÍDRICA, SERVICIOS AMBIENTALES, TURISMO ECOLÓGICO, EMPRENDIMIENTOS DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y BIO-
	CONSERVACION AMBIENTAL (ZCA)		1 UNIDAD DE VIVIENDA POR PREDIO	REFORESTACIÓN NATURAL PARA PRESERVACIÓN, SERVICIOS AMBIENTALES, EMPRENDIMIENTOS DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA Y BIO-CONOCIMIENTO, ECOTURISMO.

c) **Conservación Ambiental**

CLASE DE SUELO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO
NO URBANIZABLE CANTONAL	AMORTIGUAMIENTO DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL (ZAACA)		1 UNIDAD DE VIVIENDA POR PREDIO	ZONAS DE USO EXCLUSIVO DE BOSQUES Y VEGETACION PROTECTORA, CUERPOS DE AGUA, QUEBRADAS Y LADERAS
	SUSTENTO AGROPECUARIO Y REFORESTACIÓN (ZSAR)		1 UNIDAD DE VIVIENDA POR PREDIO	ACTIVIDADES AGROPECUARIAS DE SUBSISTENCIA, REFORESTACIÓN PARA APROVECHAMIENTO FORESTAL, Y EMPRENDIMIENTOS ECO TURÍSTICOS, AGRO TURÍSTICOS, Y OTROS EMPRENDIMIENTOS PRODUCTIVOS ASOCIADOS AL TURISMO; EXTRACCIÓN MINERA DE PÉTREOS REGULADA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.

CLASE DE SUELO	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO
	SUSTENTO AGROPECUARIO Y COMERCIALIZACIÓN (ZSAC)		1 UNIDAD DE VIVIENDA POR PREDIO	ACTIVIDADES AGROPECUARIAS Y DE ACUACULTURA DE MEDIANA ESCALA PARA CONSUMO LOCAL Y REGIONAL, EMPRENDIMIENTOS ECO TURÍSTICOS, AGRO TURÍSTICOS, COMUNITARIOS, Y OTROS EMPRENDIMIENTOS PRODUCTIVOS ASOCIADOS AL TURISMO.
	SUSTENTO AGROPECUARIO DE BAJA DENSIDAD 1 Y 2		1 UNIDAD DE VIVIENDA POR PREDIO	ACTIVIDADES AGROPECUARIAS DE SUBSISTENCIA, EMPRENDIMIENTOS ECO TURÍSTICOS, AGRO TURÍSTICOS, COMUNITARIOS Y OTROS EMPRENDIMIENTOS PRODUCTIVOS ASOCIADOS AL TURISMO; EXTRACCIÓN DE MINERALES NO METÁLICOS COMO INSUMOS PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN (CANTERAS)

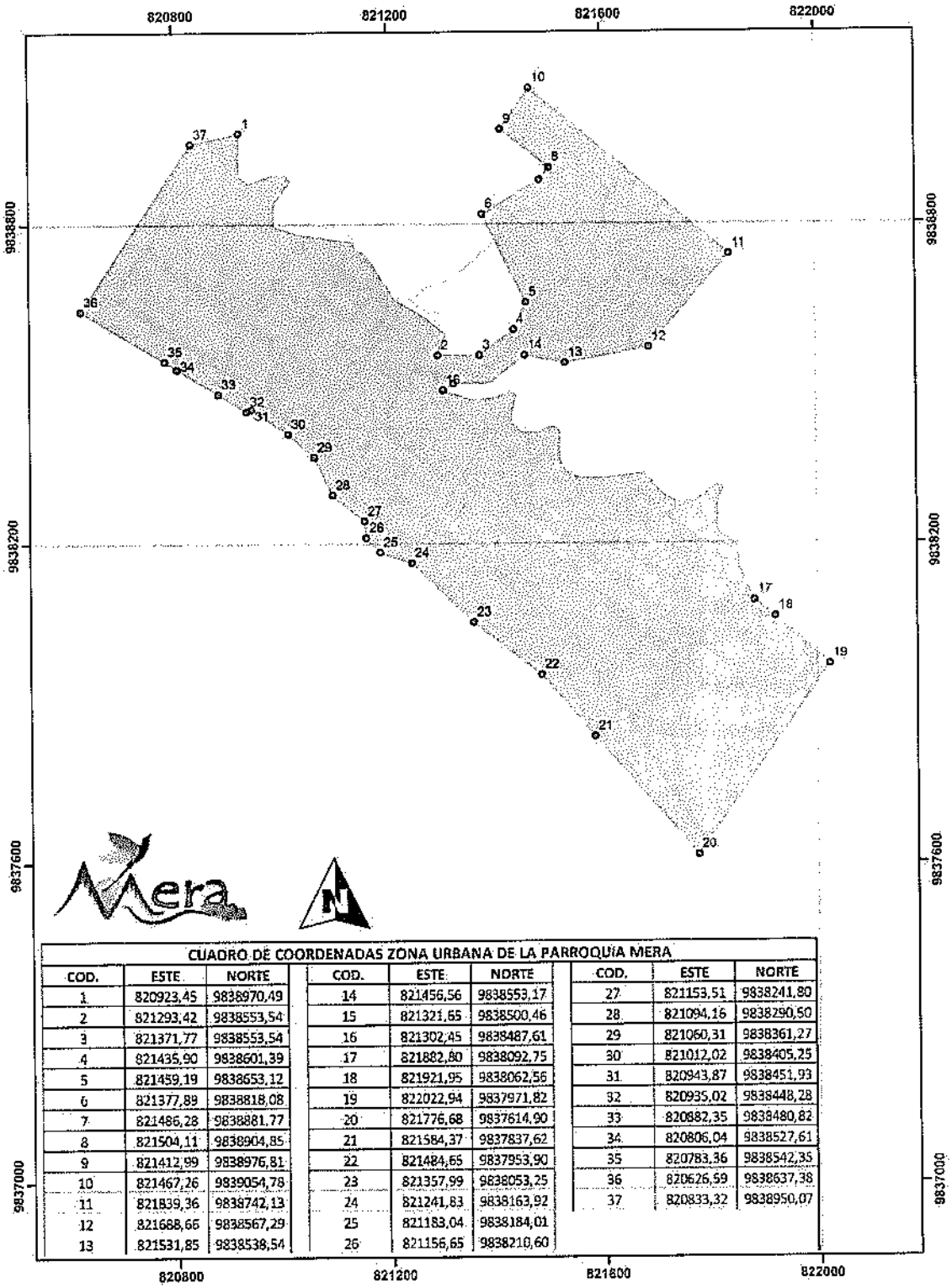
Capítulo V.III.- DE LA ZONIFICACIÓN EN EL ÁREA URBANA

Art. 121.- Delimitación de cabeceras parroquiales urbanas del Cantón Mera.-

a) Área urbana de la Cabecera Cantonal Mera a normar conforme lo determine el presente código se enmarca dentro de los siguientes límites de acuerdo al siguiente mapa:

Mapas de la Propuesta de Delimitación.

MAPA N° 1 Perímetro de la Propuesta de Delimitación de Zona Urbana de Mera



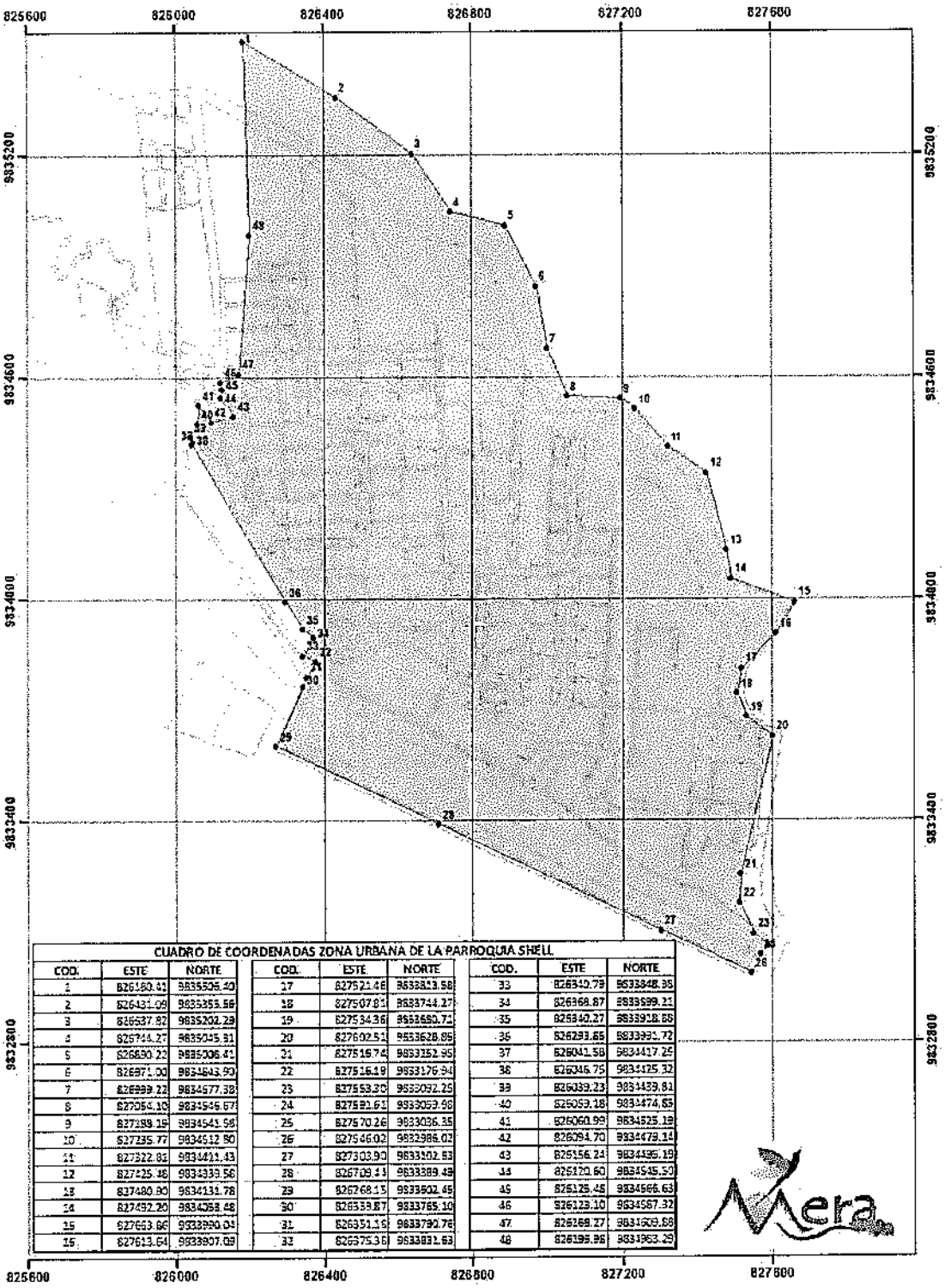
CUADRO DE COORDENADAS ZONA URBANA DE LA PARROQUIA MERA

COD.	ESTE	NORTE	COD.	ESTE	NORTE	COD.	ESTE	NORTE
1	820923,45	9838970,49	14	821456,56	9838553,17	27	821153,51	9838241,80
2	821293,42	9838553,54	15	821321,65	9838500,46	28	821094,16	9838290,50
3	821371,77	9838553,54	16	821302,45	9838487,61	29	821060,31	9838361,27
4	821435,90	9838601,39	17	821882,80	9838092,75	30	821012,02	9838405,25
5	821459,19	9838653,12	18	821921,95	9838062,56	31	820943,87	9838451,93
6	821377,89	9838818,08	19	822022,94	9837971,82	32	820935,02	9838448,28
7	821486,28	9838881,77	20	821776,68	9837614,90	33	820882,35	9838480,82
8	821504,11	9838904,85	21	821584,37	9837837,62	34	820806,04	9838527,61
9	821412,99	9838976,81	22	821484,65	9837953,90	35	820783,36	9838542,35
10	821467,26	9839054,78	23	821357,99	9838053,25	36	820626,59	9838637,38
11	821839,36	9838742,13	24	821241,83	9838163,92	37	820833,32	9838950,07
12	821688,66	9838567,29	25	821183,04	9838184,01			
13	821531,85	9838538,54	26	821156,65	9838210,60			

Elaborado por: Equipo Consultor CDETERR. CIA. LTD

b) Área Urbana de la cabecera parroquial de Shell

MAPA N° 2 Perímetro de la Propuesta de Delimitación de Zona Urbana de la Cabecera Parroquial de Shell.



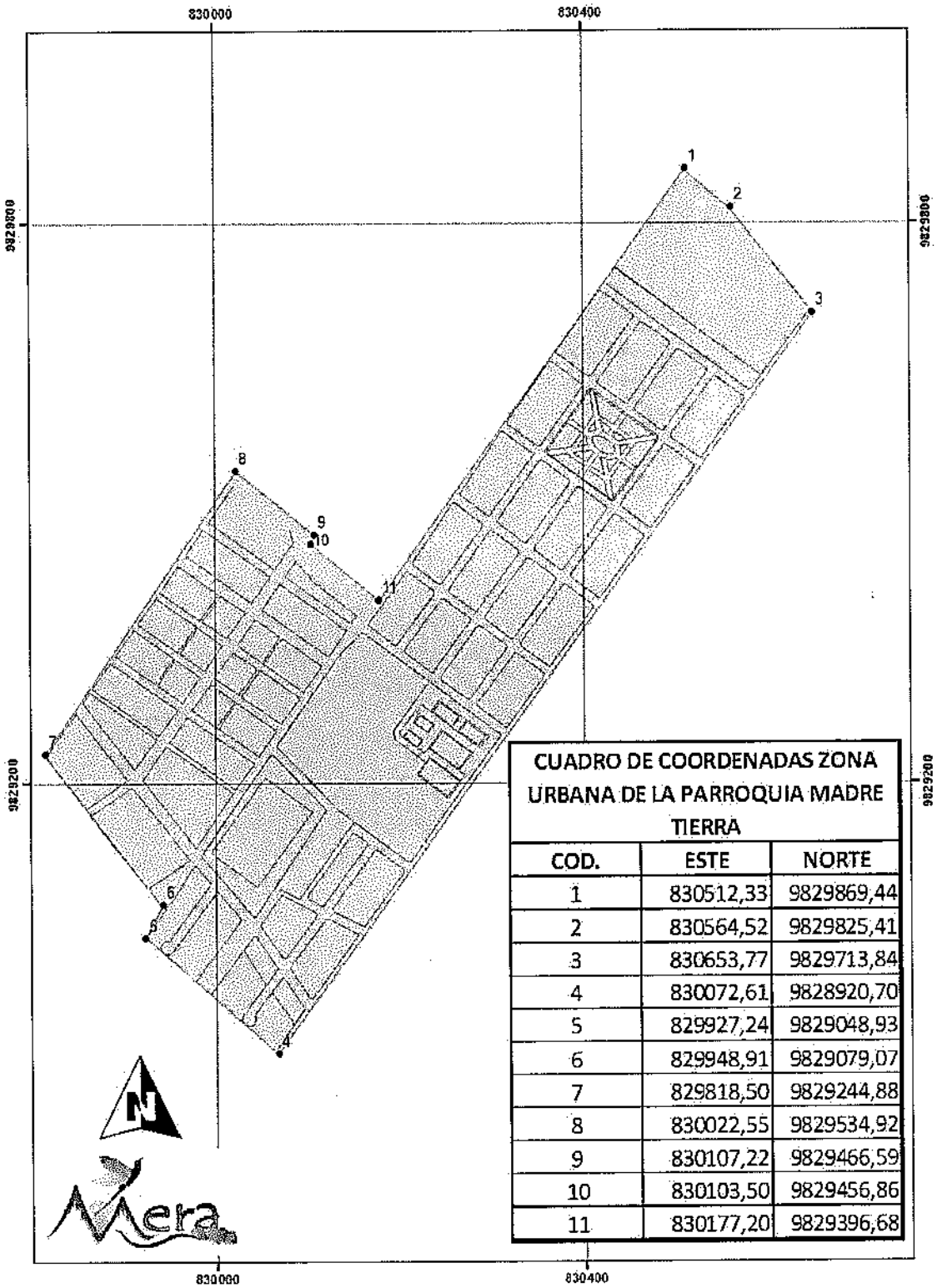
CUADRO DE COORDENADAS ZONA URBANA DE LA PARROQUIA SHELL

COD.	ESTE	NORTE	COD.	ESTE	NORTE	COD.	ESTE	NORTE
1	826180.41	9835506.40	17	827521.46	9833813.58	33	826340.79	9833848.36
2	826431.09	9835355.66	18	827507.81	9833744.27	34	826368.87	9833699.21
3	826537.82	9835202.29	19	827534.36	9833680.71	35	826340.27	9833918.88
4	826744.27	9835045.81	20	827602.51	9833628.85	36	826293.85	9833991.72
5	826830.22	9835006.41	21	827519.74	9833352.95	37	826041.58	9834417.26
6	826971.00	9834843.90	22	827516.19	9833176.94	38	826046.75	9834425.32
7	826999.22	9834677.38	23	827553.30	9833092.25	39	826039.23	9834439.81
8	827054.10	9834546.67	24	827591.61	9833059.98	40	826059.18	9834474.65
9	827289.19	9834541.98	25	827570.26	9833036.35	41	826060.99	9834525.19
10	827235.77	9834512.80	26	827546.02	9832986.02	42	826094.70	9834479.14
11	827322.82	9834411.43	27	827303.90	9833102.53	43	826156.24	9834496.19
12	827425.48	9834339.56	28	826709.11	9833389.49	44	826120.60	9834545.50
13	827480.80	9834131.78	29	826768.15	9833602.45	45	826126.45	9834566.63
14	827492.20	9834058.48	30	826339.87	9833765.10	46	826128.10	9834587.32
15	827663.66	9833990.04	31	826351.19	9833790.76	47	826168.27	9834609.88
16	827613.64	9833807.09	32	826375.36	9833832.63	48	826195.96	9834963.29

Elaborado por: Equipo Consultor CDETERR. CIA. LTDA.

c) Área urbana de la cabecera parroquial Madre Tierra.

MAPA N° 3 Perímetro de la Propuesta de Delimitación de Zona Urbana de la Cabecera Parroquial de Madre Tierra.



CUADRO DE COORDENADAS ZONA URBANA DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA		
COD.	ESTE	NORTE
1	830512,33	9829869,44
2	830564,52	9829825,41
3	830653,77	9829713,84
4	830072,61	9828920,70
5	829927,24	9829048,93
6	829948,91	9829079,07
7	829818,50	9829244,88
8	830022,55	9829534,92
9	830107,22	9829466,59
10	830103,50	9829456,86
11	830177,20	9829396,68

Elaborado por: Equipo Consultor CDETERR. CIA. LTDA.

Art. 122.- Delimitación de zonas para aplicación de la norma

Los deslindes que corresponden a manzanas completas deben ser interpretadas como referidos al eje de la calle.

Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.

a) **Usos en parcelas frentistas a deslinde de zonas.-** En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde entre las zonas residenciales, centrales y de equipamiento en cualquiera de sus combinaciones, se admitirán indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada zona. En el caso de lotes pasantes con frente a dos o más calles, los usos de la zona correspondiente a cada frente, no podrán extenderse más allá de la Línea Interna de Basamento o, en su defecto, de la mitad de la parcela.

   En las parcelas frentistas a calles o avenidas cuyo eje sea deslinde de áreas de desarrollo prioritario (ADP), con la zonificación general descritos en el párrafo anterior, en cualquiera de sus combinaciones, se podrán admitir indistintamente los usos permitidos en cualquiera de ellos respetándose las normas de tejido de cada zona o subzona, previo dictamen favorable del Concejo municipal.

b) **Imposibilidad de aplicación de la norma.-** Cuando la asignación establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado real de un sector o pieza urbana; la Jefatura de Planificación determinará las nuevas características de acuerdo a los estudios particulares de cada sector, previstos en los planes parciales o especiales que se realicen para el mencionado fin.

c) **Lotes menores a los previstos y lotes esquineros.-** Cuando existan lotes de superficies menores a los mínimos establecidos, las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura. El coeficiente de ocupación total del suelo será proporcional al área de implantación del proyecto en el predio.

   Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A) o 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.
   - Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

d) **Reglamentación del Uso de Suelo de Vivienda:** Se prohíben bodegas comerciales adicionales de productos que signifiquen potencial riesgo en cualquier parte de la edificación, incluidas terrazas y subsuelos, como también almacenar productos calificados como combustibles, tóxicos, explosivos o radioactivos en cualquier edificación.

Las edificaciones deberán estar protegidas contra fuego, explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos del suelo no permitido, no se permitirá ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas.
Se prohíbe la circulación de tráfico pesado en vivienda con uso barrial y sectorial.

Art. 123.- Forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo

a) **Zonificación.-** Determina el uso del suelo y la forma de ocupación (lote mínimo, frente mínimo, retiro frontal, lateral, posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) y coeficiente de ocupación del suelo total (C.O.S.T.).

b) **Zonificación en cabeceras parroquiales urbanas.-** La zonificación responderá al límite urbano y al lote mínimo establecido en el presente código, además de la ordenanza complementaria que regulará cada cabecera parroquial mediante subzonas.

c) **Códigos de zonificación del área urbana:** Se establece un código alfanumérico compuesto de cuatro componentes, dos dígitos que identifican la dimensión del predio, una sigla que identifica la forma de ocupación del suelo, un numeral que expresa el frente mínimo de la parcela, y un numeral que indica la altura de la edificación permitida en metros, cuyos significados son los siguientes:

1.- Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados;
00: Lote de interés social-90 m2.
10 : 100m2
20 : 200m2
25 : 250 m2
30 : 300 m2
40 : 400 m2
50: 500m2
100:1000m2

2.- La siguiente sigla identifica la forma de ocupación:
Sigla A: Aislada (con retiros frontales, laterales y posteriores);
Sigla B: Pareada (con retiros frontal, lateral y posterior);
Sigla C: Continua (con retiros frontal y posterior);
Sigla P: Continua con Portal

d) **El siguiente numeral expresa el frente mínimo del lote**
A continuación el numeral separado por un guión es la altura máxima de la edificación

en metros.
Ejemplo:
Codificación: **25B10-9**
Significado:
25 = tamaño mínimo de lote, en m2,
B = Implantación pareada,
10 = frente mínimo de lote, en metros lineales,
9 = Altura máxima de edificación en metros lineales.

Capítulo V.VI.- NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO URBANO

Art. 124.- Usos del suelo urbano y su clasificación.-

En el Cuadro de usos permitidos, las restricciones que condicionan los mismos y los factores de ocupación del suelo. Ante el que se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a) Cuando en una misma unidad de uso se desarrollen dos o más actividades permitidas podrán adoptarse para dicha unidad las limitaciones de superficie admitidas para la actividad menos restringida, debiendo a su vez cada una de las actividades cumplir con todas las restricciones y exigencias propias de cada una de ellas.

b) En las zonas Residenciales, cuando en la misma parcela coexista el uso residencial con otros usos permitidos, estos últimos deberán instalarse exclusivamente en la planta baja y/o primer piso del inmueble y contar con acceso directo desde la vía pública. En el caso de estudios, consultorios y oficinas profesionales, podrán funcionar como unidades de uso hasta un máximo del 30% del total de unidades del edificio, pudiendo localizarse en cualquier nivel del mismo, cumpliendo con lo establecido en el Cuadro de Usos.

c) Por excepción en las zonas residenciales se admitirán edificios destinados a usos no residenciales, específicamente en los casos previstos en el cuadro de uso y sus relaciones.

d) El uso permitido en una zona conlleva la autorización para desarrollar sus usos complementarios entendiendo a estos como los destinados a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

CUADRO DE: USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA CABECERA CANTONAL MERA

CODIGO	USO DEL SUELO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO	NO PERMITIDO	IMPLANTACION
20P12-9	VIVIENDA RESIDENCIAL	CB0,ETS,EIS,EES, CE2-4	ESS-EES-ERS-ESEGS-ETS-EIS-ECS-EBSS-EQS	No permite otro uso que el establecido	PAREADA

	PAREADA				
30A12-9	VIVIENDA RESIDENCIAL AISLADA	CBO	ESS-EES-ERS-ESEGS-ETS-EIS-ECS-EBSS-EQS	No permite otro uso que el establecido	AISLADA
20CP12-9	COMERCIAL RESIDENCIAL	CB0,ETS,EIS,EES, CE2-4	CS1,CZ4,ERS,ESEGS ,EIS,EBSZ,CZ3	CS1-CS5;CZ1-.CZ3;CZ5-CZ14;ESZ,SEU,,EEZ,EEU,ERZ,ERU,EAZ,EAU,ESEGZ,ESEGU,ETZ,ETU,EIU,EPU,ECS,ECZ,ECU,EBU,EQZ,QUE,EFZ,EFU,IBI-IMI-IAI-IP	CONTINUA PORTAL
20CU12-12	COMERCIAL	EEZ, EFU,EAU, ETU, ESEGU, CZ6, CZ11, CZ14, IBI, CS2-CS4	CS1,CZ4,ERS,ESEGS ,EIS,EBSZ,EQS	CS2-CS4; CZ1-.CZ3; CZ5-CZ14;ETS, ESZ,SEU,EES,EEZ, EEU,ERZ,ERU,EAZ,EAU,ESEGZ,ESEGU,ETZ,ETU,EIU,EPU,ECS,ECZ,ECU,EBU,EQZ,QUE,EFZ, EFU,IBI-IMI-IAI-IP	CONTINUA PORTAL

CUADRO DE: USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL DE MADRE TIERRA

CODIGO	USO DEL SUELO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO	NO PERMITIDO	IMPLANTACION
50P15-6	VIVIENDA RESIDENCIAL PAREADA	CB0,ETS,EIS,EES, CE2-4	ESS-EES-ERS-ESEGS-ETS-EIS-ECS-EBSS-EQS	No permite otro uso que el establecido	PAREADA
20CP12-6	COMERCIAL	EEZ, EFU,EAU, ETU, ESEGU, CZ6, CZ11, CZ14, IBI, CS2-CS4	CS1,CZ4,ERS,ESEGS ,EIS,EBSZ,EQS	CS2-CS4; CZ1-.CZ3; CZ5-CZ14;ETS, ESZ,SEU,EES,EEZ,EEU,ERZ,ERU,EAZ,EAU,ESEGZ,ESEGU,ETZ,ETU,EIU,EPU,ECS,ECZ,ECU,EBU,EQZ,QUE,EFZ,EFU,IBI-IMI-IAI-IP	CONTINUA PORTAL

CUADRO DE: USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SHELL

CODIGO	USO DEL SUELO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO CONDICIONADO		NO PERMITIDO	IMPLANTACION
20P12-9	VIVIENDA RESIDENCIAL PAREADA	CB0,ETS,EIS,EES, CE2-4	ESS-EES-ERS-ESEGS-ETS-EIS-ECS-EBSS-EQS	No permite otro uso que el establecido		PAREADA
45A15-9	VIVIENDA RESIDENCIAL AISLADA	CBO	ESS-EES-ERS-ESEGS-ETS-EIS-ECS-EBSS-EQS	No permite otro uso que el establecido		PAREADA
20CP12-9	COMERCIAL RESIDENCIAL	CB0,ETS,EIS,EES, CE2-4	CS1,CZ4,ERS,ESEGS,EIS,EBSZ,CZ3	CS1-CS5;CZ1-.CZ3;CZ5-CZ14;ESZ,SEU,,EEZ,EEU,ERZ,ERU,EAZ,EAU,ESEGZ,ESEGU,ETZ,ETU,EIU,EPU,ECS,ECZ,ECU,EBU,EQZ,QUE,EFZ,EFU,IBI-IMI-IAI-IP		PAREADA
30CP15-9	COMERCIAL RESIDENCIAL	CBO, CE2-4, CZ12	CE2-4, CZ12	CS1-CS4; CZ1-CZ14;CE1; CE2 del 1-5;ESZ-ESU; EEZ-EEU; ERZ-ERU; EAZ-EAU; ESEGU; ETZ-ETU; EIZ-EIU; EPU; ECZ-ECU;ESZ-ESU;EEU,ERU,EAU, ESEGU, ETU, EIU,EPU, ECU, EBSU, EQU, EFU; EBZ, IBI, IMI-IAI-IP		PAREADA
20CP12-9	COMERCIAL)	EEZ, EFU,EAU, ETU, ESEGU, CZ6, CZ11, CZ14, IBI, CS2-CS4	CS1,CZ4,ERS,ESEGS,EIS,EBSZ,EQS	CS2-CS4; CZ1-.CZ3; CZ5-CZ14;ETS, ESZ,SEU,EES,EEZ,EEU,ERZ,ERU,EAZ,EAU,ESEGZ,ESEGU,ETZ,ETU,EIU,EPU,ECS,ECZ,ECU,EBU,EQZ,QUE,EFZ,EFU,IBI-IMI-IAI-IP		PAREADA

Capítulo V.V.- REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO DEL CANTÓN MERA Y ÁREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA A LA CABECERA CANTONAL MERA Y CABECERAS PARROQUIALES DE MADRE TIERRA Y SHELL.

Todas las parroquias comprendidas dentro del cantón Mera, se regularán bajo las normativas y lineamientos establecidos en el presente código dependiendo de su ubicación geográfica.

Art. 125.- Lineamiento y regulación general para la conservación del suelo del cantón Mera (área 518,00 km2)

Art. 126.- De la conservación del suelo de propiedad no comunitaria.-

En aplicación de los Arts. 376 y 409 de la Constitución, considerando que es de interés público y prioridad Nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil con el fin de garantizar la soberanía alimentaria y la conservación ambiental, no se podrá urbanizar en suelo que tenga una clara vocación agropecuaria o de conservación. En tal virtud se establece que en las parroquias rurales de acceso carrozable y de propiedad no comunitaria, para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, no se permitirán fraccionamientos menores al tamaño de una finca. Salvo los ejes viales que conectan cabeceras parroquiales dentro del cantón Mera, comprendida dentro de la primera, segunda y tercera línea en donde se permitirán fraccionamientos de una (1ha), tres (3ha), cinco hectáreas (5ha), y diez hectáreas (10ha.) , respectivamente, siempre que su zonificación de uso y ocupación del suelo y pendiente (menor al 30%) lo permita, conforme lo determine los planos de zonificación. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, según así lo dispone el Art. 471 del COOTAD, y el art.252 Código Orgánico Penal.

Cuadro De: Zonificación del cantón Mera (Ver plano: *Uso del suelo del cantón Mera*)

ZONIFICACIÓN DEL CANTÓN MERA			
Nº	**ZONA**	**CODIGO**	**USO ADMISIBLE**
1	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	ZPE	RESTRINGIDO, Reserva de bosques primarios con vegetación protectora, reserva de producción faunística y de recarga hídrica, servicios ambientales, turismo ecológico, emprendimientos de investigación científica y bio-conocimiento, ecoturismo y recreación pasiva.
2	CONSERVACIÓN AMBIENTAL	ZCA	Reforestación natural para preservación, servicios ambientales, emprendimientos de investigación científica y bio-conocimiento, ecoturismo.
3	AMORTIGUAMIENTO DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL	ZAACA	Actividades de agricultura soltenible, reforestación para preservación y aprovechamiento forestal, y emprendimientos eco turísticos
4	SUSTENTO AGROPECUARIO Y REFORESTACIÓN	ZSAR	Actividades agropecuarias de subsistencia, reforestación para aprovechamiento forestal, y emprendimientos eco turísticos, agro turísticos, y otros emprendimientos productivos asociados al turismo; extracción minera de pétreos regulada por la autoridad competente.

5	AREA MILITAR	ZAM	Actividades de Seguridad y defensa.
6	SUSTENTO AGROPECUARIO Y COMERCIALIZACIÓN	ZSAC	Actividades agropecuarias y de acuacultura de mediana escala para consumo local y regional, emprendimientos eco turísticos, agro turísticos, comunitarios, y otros emprendimientos productivos asociados al turismo.
7	SUSTENTO AGROPECUARIO DE BAJA DENSIDAD 1	ZSABD1	Actividades agropecuarias sostenibles, emprendimientos eco turísticos, agro turísticos, comunitarios, y otros emprendimientos productivos asociados al turismo; actividades de extracción minera regulada por la autoridad competente.
8	SUSTENTO AGROPECUARIO DE BAJA DENSIDAD 2	ZSABD2	Actividades agropecuarias de subsistencia, emprendimientos eco turísticos, agro turísticos, comunitarios y otros emprendimientos productivos asociados al turismo; extracción de minerales no metálicos como insumos para la industria de la construcción (canteras)
9	PRESERVACIÓN PATRIMONIO CULTURAL	ZPPC	Actividades agrícolas que no alteren la integridad de los montículos ni el entorno paisajístico, ejecución de proyectos de puesta en valor del sitio arqueológico previa autorización del INPC y del GAD Municipal de Mera.

Art. 127.- De los centros poblados rurales.-

(Ver plano: Cantón Mera y sus centros poblados en el PDyOT).

En las parroquias rurales con territorios comunitarios, los centros poblados existentes deberán estar debidamente registrados, para lo cual deben contar con el aval de la directiva de la comunidad, la resolución de creación de la asociación donde pertenecen y la certificación del GAD parroquial correspondiente. Mientras que la conformación de nuevos centros poblados se implementarán siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

Para el inicio del trámite deberá presentar la escritura global de la comunidad, nombramiento de la directiva de la comunidad y de la asociación con personería jurídica, y resolución de asamblea de la directiva de la comunidad y de la asociación a la que pertenece que crea el nuevo centro poblado.

Para lo cual deberá cumplir previo a su aprobación con los siguientes requisitos:

- Que la comunidad propuesta tenga un radio de influencia de 3km;
- Que el número de pobladores del nuevo centro poblado sea mínimo de 50 personas o de 10 familias que no pertenezcan a otro centro y cuyo lugar de vivienda y domicilio habitual sea el poblado a conformarse;
- Que cuente con mínimo dos hectárea (2 Ha), con 1000m2 para cada vivienda, y un Área Verde y comunal del 20% calculado del área útil del terreno a planificar. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección,

riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. El área verde y comunal deberá estar ubicado en un lugar accesible y equidistante a los lotes que va a servir;

- Que su topografía no sobrepase el 30% de inclinación;
- Que las actividades de la gente solicitante sea compatible al uso del suelo y acorde al lugar donde se implante el nuevo centro.

Cumplido los requisitos anteriores, deberá contar la aprobación del GAD Parroquial correspondiente mediante resolución de la junta.

Estos requisitos deberán estar debidamente comprobados, caso contrario no se dará trámite a la conformación requerida.

Art. 128.- De la regulación del uso y ocupación del suelo de las parroquias.-

(Ver plano de zonificación de uso y ocupación del suelo de parroquias en el PDyOT).

En las parroquias rurales con territorios no comunitarios, los centros poblados existentes deberán estar debidamente registrados en el GAD parroquial correspondiente, en el que se certifique que las personas dueñas de los predios viven allí. Para constancia de los centros poblados existentes registrados en el presente código constantes en el anexo del título 5, se tomará como referencia la ortofotografía del Cantón Mera tomada en el año 2011 o con características Datum Sirgas 18 a Esc 1: 5000 tomada por el MAGAP (Sigtierras). Mientras que la conformación de nuevos centros poblados se podrán implementar siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

- Que cuenten con la escritura del bien inmueble debidamente registrada;
- Que se encuentre a mínimo 8 km de distancia de algún centro poblado ya existente; el mismo que deberá prestar servicios a fincas aledañas con actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales, agroindustriales, o industriales si fuera el caso;
- Que tenga un radio de influencia de 4km;
- Que el número de pobladores del nuevo centro poblado sea mínimo de 50 personas o de 10 familias que no pertenezcan a otro centro poblado y cuyo lugar de vivienda y domicilio habitual sea el poblado a conformarse;
- Que cuente con mínimo dos 2 Ha, con fraccionamiento mínimo de 1000m2 (huerto familiar), y un Área Verde del 20% calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado en calidad de áreas verdes y comunales (50% de área verde y 50% de área comunal). Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Esta área verde deberá estar ubicada en un lugar accesible y equidistante a los lotes a servir;
- Que su topografía no sobrepase el 30% de inclinación;
- Que las actividades de la gente solicitante sean acordes al lugar donde se implante el nuevo centro. Con preferencia para gente finquera o que trabaje en las áreas aledañas;

- Que el área donde se va a asentar el nuevo centro poblado sea compatible al uso del suelo, cuente con acceso carrozable y con posibilidad de acceso a servicios de agua y luz;
- Luego de contar con los requisitos antes señalados, se deberá contar con el informe de factibilidad del GAD parroquial respectivo. De cumplir con todos los requisitos, el GAD municipal emitirá un informe para su creación, el mismo que deberá ser aprobado mediante resolución administrativa, previo conocimiento del concejo municipal.

Estos requisitos deberán estar debidamente comprobados, caso contrario no se dará trámite a la conformación requerida.

En los casos de centros poblados existentes, se fijará provisionalmente un radio de 200 metros medidos desde el sector de mayor densidad poblacional o del lugar con mayor equipamiento comunal.

En caso de donación de un predio para un nuevo centro poblado, deberá ser registrado a nombre de todos los beneficiarios en calidad de terreno comunitario, el mismo que se deberá atener al Art. 103 del COOTAD.

Art. 129.- Disposiciones generales a nivel cantonal

a) **Promesa de Compra y venta.-** Cualquier promesa de venta mediante contrato de compra-venta, que se presente para la legalización de terrenos, con áreas menores a los mínimos establecidos para las parcelaciones en las áreas rurales, con fechas posteriores a la aprobación y publicación del presente código, no será reconocido, y los trámites respectivos para su aprobación, se sujetarán a lo estipulado en este Código.

b) **Parcelación con áreas menores a los mínimos establecidos.-** Se podrá permitir únicamente la parcelación con áreas menores a los mínimos establecidos, siempre y cuando la parcela en mención se adhiera a otra colindante, para lo cual se deberá presentar una promesa de adquisición por parte del propietario de la parcela a la cual se adjuntará.

Cualquier disposición, que esté en contra del presente código, queda derogada.

Art. 130. De las Construcciones a Realizarse en el Área Rural.-

Las construcciones a realizarse en el área rural se sujetarán a las normativas marcadas en este título, las cuales deberán guardar armonía con el entorno.

La planificación de proyectos turísticos, ecológicos, hosterías, balnearios, o equipamientos especiales de carácter social y/o privado deberán presentar el proyecto en el GADMM para lo cual la Jefatura de Planificación Territorial emitirá el respectivo informe para su regulación, y se pedirá la autorización pertinente por parte de las entidades responsables.

Art. 131. De Las Parcelaciones Especiales.-

Cuando se traten de parcelaciones que se den en las zonas denominadas ZCA, ZAACA Y ZSAR, y no cumpliera la parcelación mínima deberá venderse íntegramente la propiedad y se especificará el uso del suelo para conservación.

Se prohíbe al GADMM invertir fondos de la institución para la construcción de infraestructura, que estén contemplados en proyectos privados de fraccionamiento, conforme establece el COOTAD.

Art. 132. Sanciones de fraccionamientos no autorizados.-

Todos los propietarios que realicen fraccionamientos, o parcelaciones de predios, sin la autorización de la Municipalidad de Mera, serán sancionados conforme lo determina el COOTAD, en sus Art.s 476 o 477 y el código orgánico integral penal vigente.

Art. 133. Cese Forzoso del Uso.-

Cese de usos de cualquier tipo.- Cuando fuera necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, el GADMM podrá disponer el cese de usos de cualquier tipo, dentro del plazo que en cada caso se determine, debiendo tener en cuenta para la fijación del plazo:

- La antigüedad y el estado de las construcciones;
- El monto de las inversiones realizadas; y,
- El grado de molestias que la persistencia del uso ocasionara.

Asistencia crediticia.- Para los usos no conformes, sin perjuicio de lo establecido en el presente código, el Gobierno Municipal podrá fijar condiciones y plazos de reconversión y adaptación al medio, el Gobierno podrá establecer con el Banco del Estado, líneas de créditos especiales para la reconversión o para el traslado según sea el caso.

Art. 134. Daño a edificio de uso no conforme.-

a) Cuando un edificio destinado a uso no conforme que pueda subsistir en la zona de regulación vigente, fuera dañado por cualquier causa en el 80% o más de su superficie cubierta, sólo se permitirá la restauración del uso no conforme previo cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos debiendo la reconstrucción ajustarse a las prescripciones de este Código en materia de COS y COS total.

b) La determinación del porcentaje del daño será efectuada por los organismos técnicos del GADMM. En caso de que el porcentaje destruido fuera inferior al indicado, la reconstrucción del edificio podrá ajustarse a los planos originales.

Art. 135. Ampliaciones.-

a) **Edificaciones con usos no conformes.-** Los edificios, parcelas e instalaciones destinados a usos no conformes cualesquiera sea la actividad que desarrollen, podrán ser ampliados sin necesidad de dar cumplimiento a lo establecido en el presente código solamente en los casos que a continuación se detallan:

- Usos permitidos en la zonificación;
- Instalaciones para evitar la contaminación del medio ambiente para tratamiento de afluentes líquidos, emanaciones gaseosas, residuos sólidos, tratamiento de emisiones sonoras, vibraciones y radiaciones;
- Instalaciones que aseguran la protección contra incendios (y las que respondan a usos requeridos);
- Espacios de carga y descarga, y estacionamiento, como usos complementarios.

Todas estas obras de ampliación sólo podrán ser realizadas en la misma parcela o en terrenos linderos contiguos, en tanto no superen el COS ni las normas de zonificación.

b) **Uso no conforme con actividades industriales.-** La ampliación de edificios que desarrollen actividades industriales consideradas como uso no conforme según la zonificación, se regirán por el siguiente procedimiento:

Caso de ampliación edilicia en la parcela actual y/o lindera, la cual incorpora el uso, siempre que dicha ampliación cumpla con las normas de zonificación.

La Jefatura de Planificación, evaluará el proyecto técnico y edilicio para su aprobación o rechazo. Dicha evaluación requerirá del correspondiente informe técnico.

Caso de industria que habiendo realizado ampliaciones no cumplan con las normas de su zonificación.

Evaluación por la Jefatura de Planificación de las obras existentes y del desarrollo efectuado o pretendido, con detalle del cumplimiento o no de la normativa vigente. Dicha evaluación requerirá del correspondiente informe técnico.

Art. 136. Aplicación e interpretación del presente código.-

Para la aplicación e interpretación de este código se tomarán en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detallan a continuación y que se encuentran en el PDYOT:

a) **PLANO :** USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA CABECERA CANTONAL MERA
b) **PLANO :** USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA CABECERA PAROQUIAL MADRE TIERRA
c) **PLANO :** USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL ÁREA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL SHELL
d) **PLANO :** USO DEL SUELO DEL CANTÓN MERA

e) **PLANO :** CANTÓN MERA Y SUS CENTROS POBLADOS

TÍTULO SEXTO: SISTEMA VIAL E INFRAESTRUCTURA

6.1 CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA PÚBLICA

Art. 137. Clasificación.-

Las vías se clasifican de acuerdo con su función, como integrantes de las redes Primaria, Secundaria y Terciaria.

Articulo 138.- Red Vial Primaria (vía arterial).-

a) Composición: Está integrada por avenidas de tránsito rápido.

b) Función: Prolongar, dentro de la Cabecera Cantonal y las Cabeceras Parroquiales, los accesos que vinculan a éstas con su región y el resto del país, distribuir el tránsito regional a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a las áreas centrales.

Articulo 139.- Red Vial Secundaria (vía colectora).-

a) Composición: Está integrada por las avenidas de mano única, las de doble mano con o sin giro a la izquierda y las calles o pares de calles de distribución.

b) Función: Son colectoras y distribuidoras que conectan los centros generadores de tránsito entre sí con la Red Primaria. Absorben el máximo caudal de transporte público automotor y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.

Articulo 140.- Red Vial Terciaria (vía local).-

a) Composición: Está integrada por las calles de acceso o servicio local, los pasajes y las calles peatonales. Pertenecen a esta Red todas las calles de la Cabecera Cantonal y las Cabeceras Parroquiales que no integran las redes primaria o secundaria.

b) Función: Servir al tránsito local.

Vías Semipeatonales: Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal;

c) Vías Peatonales: Estas vías son de uso exclusivo para el tránsito peatonal. Eventualmente pueden ser utilizadas por vehículos que circulan a baja velocidad y en determinado horario, para recolección de basura, emergencias médicas, bomberos y policía.

Art. 141.- Ciclo Vías:

Están destinadas al tránsito de bicicletas conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.

Art. 142.- Vías con L.E. Particularizadas.-

En todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a calles deberá respetarse el retiro de frente al eje de calle que se indique en el Plano de zonificación respectivo.

Capítulo VI.II ACTIVIDADES A DESARROLLARSE EN LA VÍA PÚBLICA

Art. 143.- Relacionadas con la Circulación.-

a) Transporte público de media y larga distancia;
b) Transporte público urbano;
c) Circulación de vehículos livianos de carga y pasajeros;
d) Circulación de camiones medianos; (conforme lo determine la ordenanza de horarios de ingreso)
e) Circulación de camiones pesados;
f) Estacionamiento;
g) Circulación de motocicletas;
h) Circulación de bicicletas;
i) Circulación de peatones.

La ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades ante dichas se ajustará a las limitaciones establecidas en el Plan vial del cantón Mera o similar.

Capítulo VI.III DE LAS VÍAS

Art. 144.- De las Normas Aplicables al Diseño y Construcción de Vías.-

a) Diseño y construcción de vías urbanas.- Se regirá por las disposiciones pertinentes constantes en las normas técnicas y urbanísticas complementarias a esta ordenanza (Código de Arquitectura y Plan Vial).

ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS URBANAS

Tipo	No. Carriles por sentido	Ancho carril m	Acera	Extensión en km	Cuneta	Ancho mínimo m.
EXPRESA	2	3,5	Si	1,50-3,00	Si	24
ARTERIAL PRINCIPAL	2	3	Si	2,50-5,00	Si	18
COLECTORA	2	3	Si	2,50-5,00	Si	16
LOCALES A	2	3	Si	2,50-5,00	Si	14
LOCALES B	2	3.5	Si	1,00-2,50	Si	12,4
LOCALES C	2	3	Si	0,50-1,00	Si	10
PEATONAL /VEHICULAR A	2	3	_	0,50-1,01	_	6
PEATONALES B	_	_	_	0,01-0,50	_	3
ESCALINATAS	_	_	_	0,0010-0,010	_	2,4
CICLOVIA	_	_	_	0,010- en adelante	_	1,85/2,95

b) El diseño de construcción de vías urbanas se regirá por las disposiciones constantes en el presente código.

c) La Municipalidad planificará las vías arteriales, colectoras, locales, semi-peatonales, ciclo vías, en base al plan y los estudios específicos sobre vialidad y transporte. El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y escalinatas pueden ser realizadas por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en el planeamiento vigente y a las disposiciones de las normas técnicas y urbanísticas complementarias a esta ordenanza (o Plan vial).

d) El uso del sistema vial urbano.-Se regirá por las regulaciones especiales que dictará la Municipalidad, y por las disposiciones que contienen en La Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial.

e) El diseño y construcción de las vías.- Se regirá por las disposiciones de este Art., las del Código de Arquitectura y Urbanismo, y las normas emitidas por el MTOP.

f) La Municipalidad diseñará las vías expresas, arteriales y colectoras.- En base a planes zonales y estudios específicos sobre vialidad y transporte (Plan Vial).

g) El diseño y construcción de ciertas vías colectoras, locales y peatonales serán realizadas por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en los planes zonales.

h) Las normas de diseño geométrico de las vías.- Se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en el Código de Arquitectura y Urbanismo.

- Acera: se tomará un ancho modular de 60 cm. para el tráfico peatonal, mínimo de 1.50 m., la dimensión dependerá básicamente del tráfico peatonal previsto.;
- Ancho de carril: el ancho normalizado de carril será de 3.0 cambia m; donde la velocidad sea 50km/h.
- Ancho de calzada: dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y del tráfico pertinentes;
- Parterre: se recomienda un ancho mínimo de 2 m;
- Radio de ochava: se considerarán los siguientes radios mínimos: entre calles de hasta 10 m. radio = 3 m.; entre calles > de 10 m. radio = 5 m.; avenidas radio = 10 m.

i) De los pasajes: Se aceptarán pasajes de 3 m. de ancho hasta 30 m. de longitud y hasta 2 cambia lotes. De 6 m. de ancho hasta de 4 lotes y hasta una longitud de 60 m. Todo esto conforme lo establece la zonificación respectiva, salvo en los casos en donde la zonificación determine ocupación con portales, en donde se regulará sin portal y retiro mínimo de 2,40m.

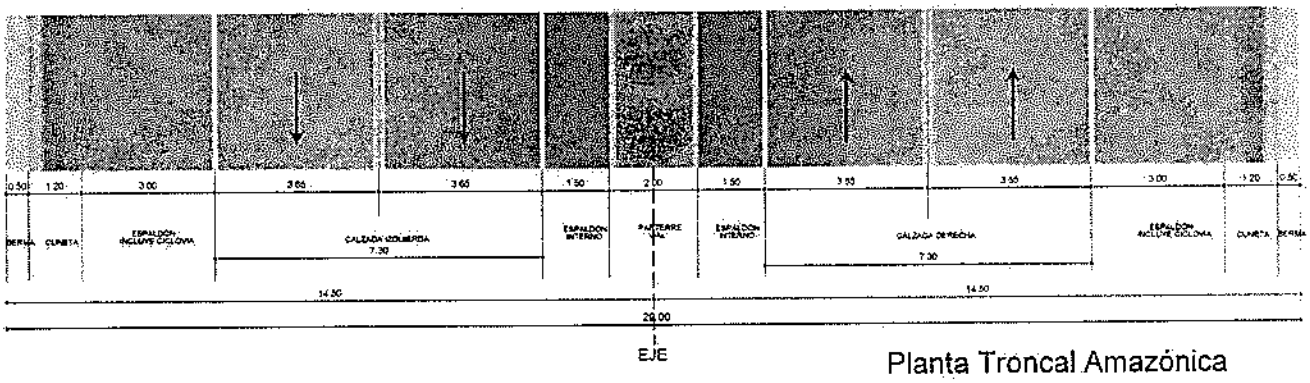
j) Los derechos de vías.- Las vías de inter-relación estatal deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el MTOP, estudios y recomendaciones viales de la zona de expansión urbana.

k) Los derechos en vías rurales.- Se regularán con una faja de protección de nueve 15 metros contados desde el eje de la vía, salvo en los casos en el que Plan Vial Cantonal determine lo contrario.

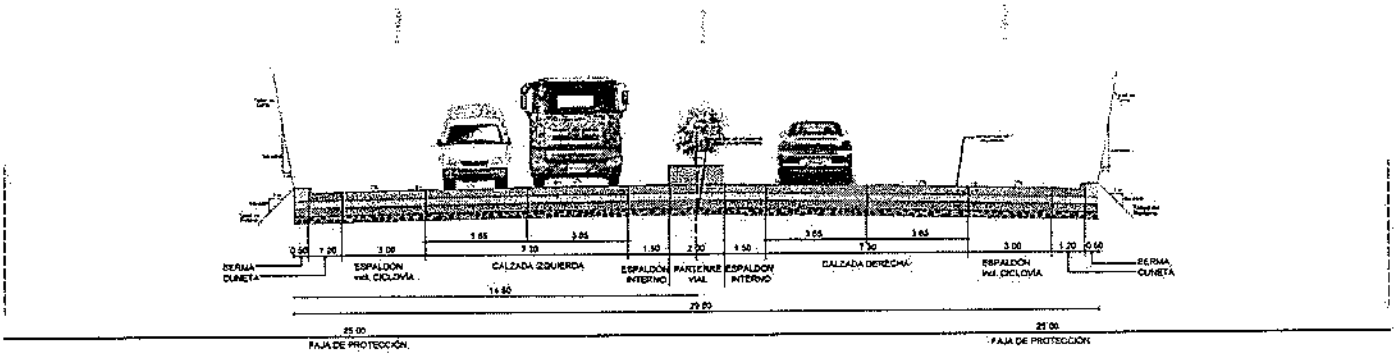
- **TRONCAL AMAZÓNICA (25m FAJA DE PROTECCIÓN).-**

  - CORREDOR ESTRATEGICO ESTATAL 1. Puyo – Baños

TRONCAL AMAZÓNICA



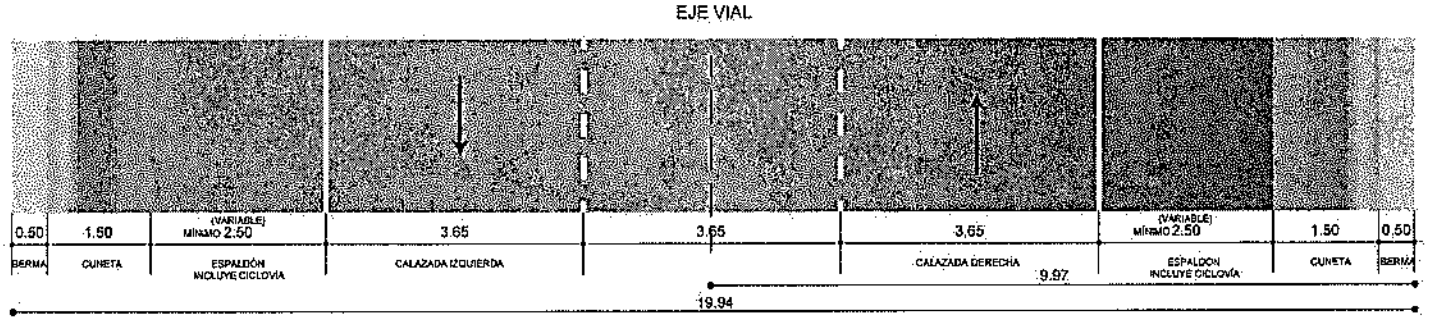
Planta Troncal Amazónica



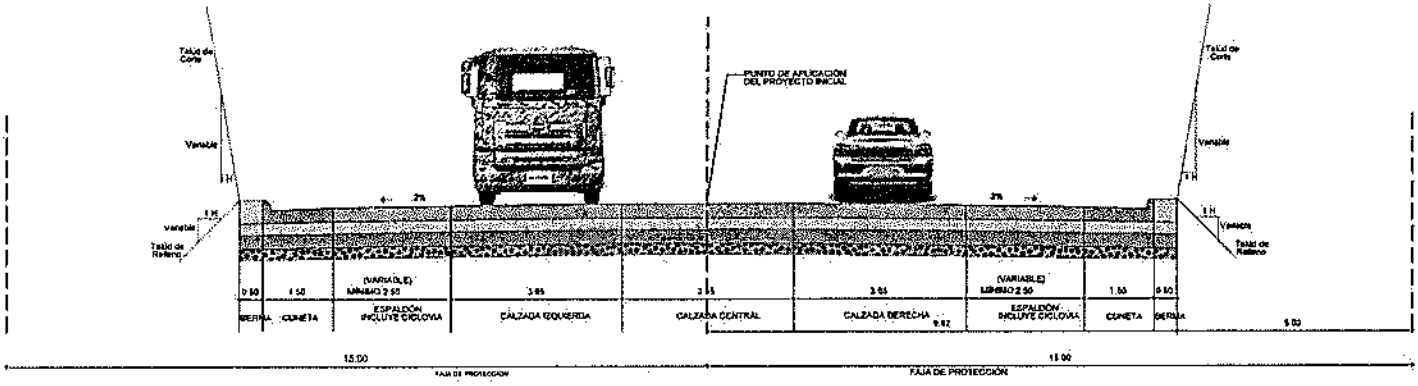
Corte Troncal Amazónica

- **CORREDORES SECUNDARIOS (15 m FAJA DE PROTECCIÓN)**

  - Mera – Colonia 24 de Mayo - Colonia 9 de Octubre - Santa Clara.
  - Shell – Madre Tierra- Puerto Santana –Puyu Pungo – Putuimi.

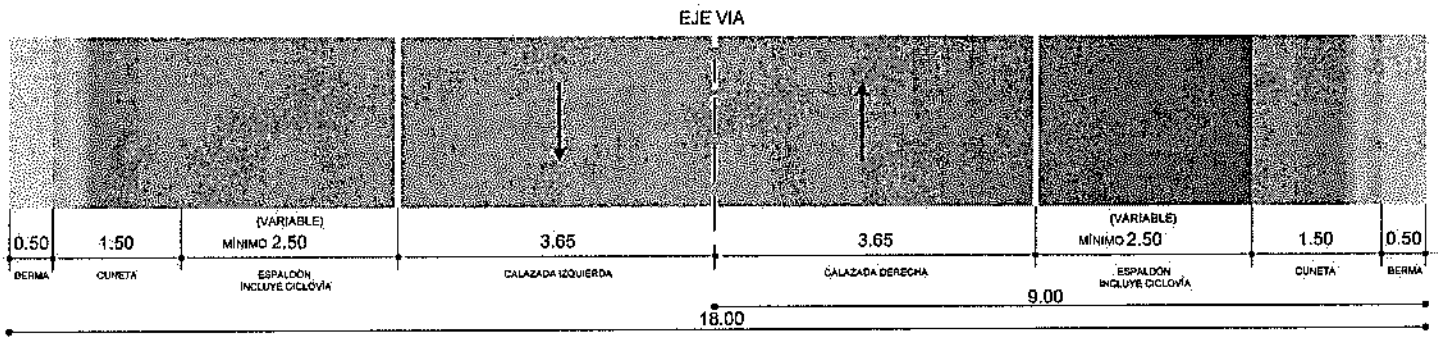


Planta Corredor Secundario Tipo

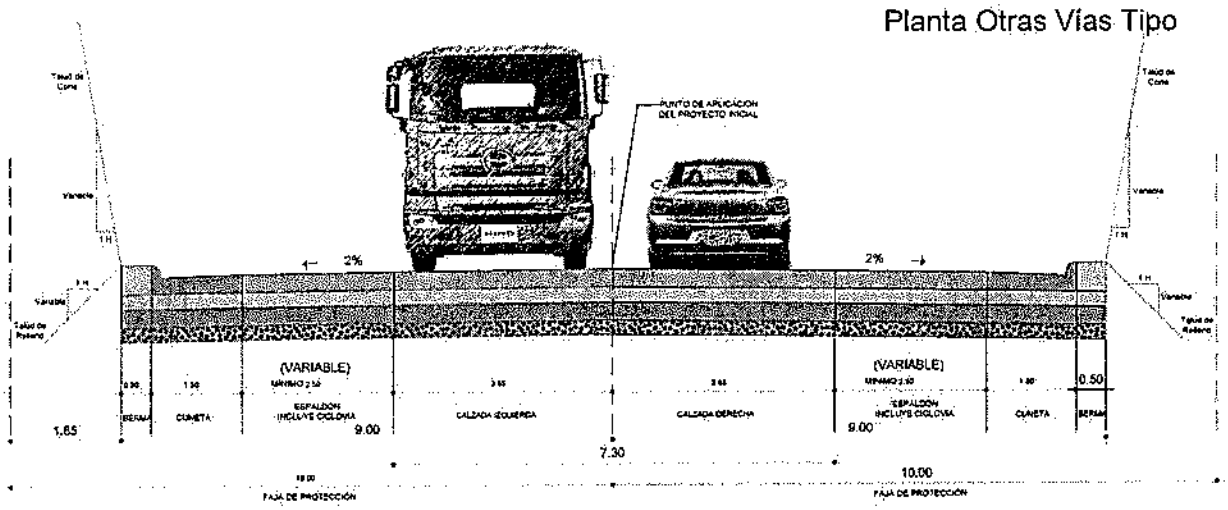


Corte Corredor Secundario Tipo

➢ OTRAS VÍAS (10M FAJA DE PROTECCIÓN) CAMINOS VECINALES – RAMALES.-



Planta Otras Vías Tipo



Corte Otras Vías Tipo

Capítulo VI.IV RELACIONADAS CON LA OCUPACIÓN DE LAS ACERAS

Art. 145.- En ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades que se detallan a continuación jamás podrá obstaculizar la libre circulación de personas y bienes:

- Kioscos de venta de diario y revistas, y de flores.
- Servicios públicos o comerciales: Acceso o ventilación de cámaras de servicios públicos.
- Recolección de correspondencia.
- Lustre de calzado.
- Mesas y sillas de confiterías y bares.

Capítulo VI.V ZONA DE SEGURIDAD DE LA BOCACALLE

Art. 146.- Se denomina "Zona de Seguridad de la Bocacalle".- Al polígono determinado por las L.F.E. (línea de fábrica de esquina) y sus prolongaciones virtuales. Dentro de la Zona de Seguridad de la Bocacalle quedan prohibidos el estacionamiento de vehículos y la colocación de cualquier objeto con excepción de las columnas públicas, las de señalización luminosa y las de nomenclatura vial. Se admitirán también los cuerpos salientes cerrados por encima de los 3m sobre el nivel de la acera, según lo determine este Código.

Capitulo VI.VI DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Art. 147.- cálculo del número de puestos de estacionamientos.- Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las reglas generales contenidas en este código y en el Cuadro siguiente:

CUADRO: REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTOS POR USOS Y CANTIDAD MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS			
USO	**GENERAL**	**VISITANTES**	**CARGA Y DESCARGA**
1. Uso residencial			
Vivienda menor de 65 m2 de área total. Vivienda mayor de 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 c/8 viviendas 1 c/8 viviendas 1 c/4 viviendas	
2. Uso comercial y de servicios			
Centros de diversión	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 c/200 m2	
Comercio de menor escala hasta 500 m2.	1 por cada 25 m2.		10% del área construida en planta baja
Centros de Comercio de hasta	1 por cada 20 m2.		10% del área construida

1.000 m2.			en planta baja
Centros comerciales mayores a 1000 m2.	1 por cada 15 m2.		10% del área construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 4 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	 4 8	 Dentro del predio Dentro del predio Dentro del predio
Cultural, bienestar social, recreativo y deportes y, religioso.	1 por cada 25 asientos		Dentro del predio
Salud	1 por cada 4 camas (2)	1por c/10 camas	Dentro del predio

a) Cuadro de Estacionamientos Mínimos Requeridos

USO	GENERAL	NUCLEO CENTRAL	VISITANTES
1.- vivienda			
Menor de 60 m2	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 6 viviendas
Mayor 60 y menor de 110m2	1 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas	1 por cada 6 viviendas
Mayor a 110 m2	Mínimo 1 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas	1 por cada 4 viviendas

En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda no se requieren estacionamiento para visitas.

2.- Comercio y servicios				
USO	GENERAL	NUCLEO CENTRAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
Centro de diversión	1 por cada 15 asientos			
Oficinas administrativas y comercios menores hasta 250 m2	1 por cada 50 m2	1 por cada 50 m2	1 por cada 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 hasta 1000 m2	1 por cada 20 m2	1 por cada 25 m2		10% del área construida en planta baja

Centro de comercio 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 5 habitaciones	1 por cada 10 habitaciones		Dentro del predio

3.- Equipamiento y servicios				
USO	GENERAL	NUCLEO CENTRAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
Educación: preescolar, escolar, secundaria y superior	2 2 por cada aula 5 p 5 por cada aula a0 p 10 porcada aula	1 por cada 1000 m2 de construcción		Dentro del predio
Culto y cultural	1 por cada 25 asientos	1 por cada 50 asientos		Dentro del predio
Salud	1 por cada 4 camas	1 por cada 10 camas	1 por cada 10 camas	Dentro del predio

4.- Industrial y bodegas		
USO	GENERAL	CARGA Y DESCARGA
Industrial	2 por cada 200 m2 de construcción	Dentro del predio

Art. 148.- Reglamentación de estacionamientos.- 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 pretiles 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 Unidad de Tránsito y Transporte;
b) Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de 3 metros 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 (3,00m) de la línea de fábrica;
c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00m);
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 no se podrá construir garajes en los retiros frontales;

f) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros laterales. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros y máxima de tres metros y medio siempre y cuando sea inclinada;
g) 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 la Normas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de esta ordenanza y que vayan a ser declaradas o no en propiedad horizontal. 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, plazas de toros, estadios, mercados;
h) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Jefatura de Planificación, 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;
i) En inmuebles consolidados y catalogados como rehabilitables 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; y,
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.

TITULO SÉPTIMO: DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y AFECTACIONES

Capitulo VII.I DE LAS SUBDIVISIONES

Art. 149.- Fraccionamiento o Subdivisión urbana: Es la división de terreno en dos a diez lotes (incluido el Área Verde y Comunal) con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. (Art. 470, COOTAD Reforma 14 Enero 2014) se suprime.

Ninguna autoridad municipal podrá autorizar subdivisiones que no respeten la zonificación establecida por esta ordenanza.

Art. 150.- Porcentaje del área verde y comunal fraccionada

En toda urbanización (urbana y rural) y fraccionamiento del suelo (Urbano) .- Se entregará a la municipalidad, mínimo el quince por ciento y máximo el veinte y cinco por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Siempre y cuando no haya dejado área verde al inicio de su creación.
Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en función del lote mínimo vigente y de lotes menores a 1000 m2 según la planificación territorial y lo que establezca el COOTAD, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral. En casos especiales, el pago en efectivo del porcentaje de cesión, podrá realizarse en dividendos hasta por un plazo máximo de seis meses o se prorrateará para

el número de lotes resultantes, mismo que se cancelará al avalúo catastral vigente al momento de la transferencia de dominio.

En caso de que existiere afectación por planes viales municipales vigentes, el porcentaje de afectación más el porcentaje de cesión no sobrepasará del 30% del área útil.

En todo caso, esta área no será inferior al 15% de la superficie urbanizable del terreno en atención al número de habitantes proyectados, y se ubicará con frente a una calle de fácil acceso.

- De 0 a 100 hab/ha el 15%
- De 101 a 150 hab/ha el 20%
- De 151 a 200 hab/ha el 22.5%
- De 201 a 250 hab/ha el 25%

Los proyectos de urbanización situados dentro del límite urbano, en áreas de expansión urbana, y en zonas de amortiguamiento, que comprendan un área mínima de una hectárea y media (1,5 Ha), deberán dejar un área verde y comunal equivalente al 15% del área útil del terreno a fraccionar si no se contrapone al cuadro anterior.

El porcentaje indicado en el párrafo anterior podrá tener una variación menor, si por razones de proyectos o la planificación municipal, el predio a parcelar resultare afectado por la misma, en cuyo caso el área verde será la diferencia hasta contemplar el mínimo establecido (20% de área verde y comunal).

a) **Regla general.-** la contribución o entrega mínima del quince por ciento y máximo el veinte y cinco por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales establecido Art. 424 del COOTAD, corresponde al fraccionamiento con fines urbanos; tanto en áreas urbanas como rurales, en donde se realicen fraccionamientos para viviendas o asentamientos humanos masivos, sin que proceda tal exigencia en el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas previstos en el Art. 471 del COOTAD. El porcentaje de contribución estará dado en razón de la densidad poblacional del lugar.

b) No se exigirá el porcentaje de cesión en los siguientes casos:

- En las zonas donde solo se permite desmembrar y se respete el área mínima establecida;
- Cuando se solicita una nueva subdivisión de un lote de terreno que anteriormente fue subdividido y por el cual se realizó aportaciones globales de áreas verdes y comunales, y el titular del bien es el mismo;
- Cuando las divisiones del predio las ocasionare el cruce de una vía pública planificada por el Municipio;
- Cuando el Concejo Municipal al analizar la procedencia de redistribuir la contribución del porcentaje de áreas verdes y comunales realizado en la primera subdivisión, guarde la debida proporcionalidad con la segunda subdivisión;

c) **En casos especiales no se exigirá área verde.-** En las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías vehiculares, pasos laterales, canales abiertos, riberas de ríos, esteros o quebradas, las vecinas a áreas de riesgo o que presenten pendientes superiores al 30%, cuando las áreas de afectación sean mayores al 25% de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino, únicamente el equipamiento comunal equivalente al 5% del predio a fraccionar.

d) **Inmuebles de áreas verdes y comunales no susceptibles a donación.-** Al ser bienes de dominio y uso público, destinados al uso de la comunidad en forma directa en los términos del Art. 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) son inalienables, esto es intransferibles, por estar fuera del mercado según los Art.s 416 y 417 del COOTAD. Pero en las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, que establece el presente Código. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe. El concejo municipal podrá acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado (bienes mostrencos, bienes activos de empresas municipales del GAD y/o acciones financieras directas); o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

e) **En áreas de equipamiento comunal.-** El GADMM a través de la Jefatura de Planificación, definirá el tipo de equipamiento a construirse en las áreas de equipamiento comunal mediante los estudios técnicos correspondientes, y en base a los requerimientos de equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos, como son: bienestar social, cultural recreativo y deportes, seguridad, administración pública, servicios funerarios, infraestructura de transporte, especial (depósitos de desechos industriales, tratamiento de desechos sólidos y líquidos) Art. 424 del COOTAD.

Art. 151.- Casos en los que la contribución de áreas verdes y comunales para fraccionamientos pueden ser compensada:

- Cuando el porcentaje de cesión sea menor al lote mínimo que establezca la zonificación, los propietarios pagarán esta obligación en dinero en efectivo, y de acuerdo al avalúo municipal y este código.

- Cuando sea inconveniente para la ciudad por dificultad de acceso, ubicación dispersa, presente pendientes mayores al 30%, no disponga de continuidad en la trama vial, predio que por su tamaño no pueda usarse para servicios comunales, ante lo que la Jefatura de Planificación elaborará un informe que será conocido por la Comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la Comisión de Planificación y Presupuesto las que haga sus

veces, con el cual se podrá compensar en dinero el equivalente al área útil del terreno objeto de la subdivisión.

- Cuando el lote sea menor a 1000 m2 Art. 424 COOTAD

Las compensaciones recaudadas serán asignadas a un fondo verde exclusivo para la provisión de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.

Art. 152.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.- el mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al GADMM, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Art. 153.- Legitimación de áreas verdes y comunales.- La Jefatura de Planificación del GAD Municipal de Mera remitirá el informe técnico, luego de haber recabado de la Asesoría Jurídica Municipal el informe en el que se analizará los títulos escriturarios y demás documentos legales presentados con el que justifican la propiedad de todo el predio sometido a fraccionamiento, con la salvedad de las tolerancias permitidas.

En el informe técnico de la Jefatura de Planificación incluirá la verificación física a través del área de topografía e informe respectivo de las áreas verdes y comunales a ser entregadas por concepto de urbanización al GADMM. Con los informes señalados, la Jefatura de Planificación emitirá el informe correspondiente para conocimiento y aprobación por parte del Alcalde.

Con la resolución administrativa respectiva, la Asesoría Jurídica Municipal se encargará del trámite jurídico administrativo para la transferencia de dominio de áreas verdes y comunales al GAD Municipal de Mera conforme a lo previsto en el Art. 479 del COOTAD. El resumen anual del inventario de estos bienes estará a cargo de la Jefatura de Avalúos y Catastros en coordinación con la Dirección Jurídica Municipal.

Art. 154.- Catastro de áreas comunales.- La Jefatura de Avalúos y Catastros, verificará y constatará los lotes destinados a espacios verdes, y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previo a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

Art. 155.- En los casos de subdivisión de predio por herencia o división de hecho.- El tamaño y frente mínimo deberá responder a la zonificación y deberá contar con espacios verdes y áreas comunales conforme a lo descrito en los Artículos anteriores.

Art. 156.- Prohibición de fraccionamiento de un bien inmueble mediante la figura de derechos y acciones.- Queda terminantemente prohibido fraccionar un inmueble sea urbano o rural mediante la figura de derechos y acciones. Los fraccionamientos que se realicen en contraposición a lo aquí establecido será nulo, de nulidad absoluta y no conferirán derecho alguno a los intervinientes. Los notarios se abstendrán de tramitar cualquier expediente que se contrapongan a lo aquí señalado.

Si de hecho se diera una compra venta que transgreda lo aquí prescrito, el registrador de la propiedad se abstendrá de registrar en los libros a su cargo la indicada compraventa, así como también el departamento de avalúos y catastros municipal de hacer constar la misma en sus archivos.

Igualmente es de prohibición absoluta ejecutar vías u obras de cualquier naturaleza, sortear y/o adjudicar parcelas o lotes mientras los derechos y acciones no haya sido materia de fraccionamiento aprobado por el GADMM. El incumplimiento de esta prohibición dará lugar a los derrocamientos pertinentes o a la imposición de multas equivalentes al valor de lo construido en el caso de ejecución de vías u obras similares, el cual estará a cargo del Comisario de Construcciones.

Art. 157.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Art. 158.- Autoabastecimiento.- Cuando no fuere posible que la Jefatura de Agua Potable dote a un sector; de agua potable y de alcantarillado, el fraccionamiento podrá ser autorizado, siempre que los beneficiarios de la misma construyan los sistemas hidrosanitarios respectivos de autoabastecimiento, los cuales deberán ser revisados y aprobados por la mencionada Jefatura.

Art. 159.- Revocatoria.- El Concejo Cantonal podrá revocar las autorizaciones y aprobaciones de fraccionamiento si se comprueba que se han presentado datos falsos, como lo estipula la Ley.

Capitulo VII.II DE LAS URBANIZACIONES O CRECIMIENTO URBANO

Art. 160.- La urbanización.- Es la división de un terreno en más de 10 lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en esta ordenanza. Art. 470 COOTAD.

Art. 161.- Del derecho a urbanizar.- Nace con la calificación del suelo urbano y urbanizable (según determine los planos de zonificación) y comprende la facultad de dotar a un predio de todos los servicios de infraestructura para que adquiera la condición de predio urbanizado.

Art. 162.- Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público.- Este sistema deberá someterse a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes.

Art. 163.- Los proyectos de urbanización.- Deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, diseño vial, establecidos por los organismos competentes y someterse a su aprobación previa.

Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura dependiendo de la siguiente zonificación:

En zonas urbanas de la Cabecera Cantonal Mera y las cabeceras parroquiales de Madre Tierra y Shell, las zonas de Promoción Inmediata y las zonas de expansión se deberá realizar los estudios de Agua potable, Alcantarillado sanitario, con planta de tratamiento si no existiese una red pública; alcantarillado pluvial, redes de: energía eléctrica; diseño horizontal y vertical de vías (comprende aceras y bordillos). La construcción de infraestructura de agua potable anexada al sistema público o de autoabastecimiento, alcantarillado pluvial y sanitario (planta de tratamiento), sistema de energía eléctrica,; construcción de vías; y, aceras y bordillos acorde a las especificaciones técnicas remitidas por la Dir. Obras Públicas.++

En la Zona de Transición Madre Tierra - Shell (ZTMTSH), se deberá realizar los estudios de Agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial con planta de tratamiento si no existiese una red pública o a su vez planteamiento de biodigestores o algún dispositivo o método alternativo; energía eléctrica, diseño horizontal y vertical de vías. Y la construcción de agua potable anexada al sistema público o de autoabastecimiento, alcantarillado pluvial y sanitario dependiendo de los estudios, sistema de energía eléctrica, construcción de vías (afirmada) para proceder a individualización predial, no obstante a este proceso el propietario, proyectista o promotor complementará la construcción de vías en un plazo acordado con la Municipalidad para lo cual se solicitará las garantías respectivas.

Art. 164.- Los lotes de una urbanización.- Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Art. 165.- Todo predio limitado o atravesado por un río o quebrada.- Mantendrá una franja de protección mínima según lo establecido en el parágrafo 7.6 sobre la Regulación y Delimitación de la Extensión del Dominio de las Riberas de los Ríos del Cantón Mera. Estas zonas de protección serán de uso comunitario y de libre acceso. El mantenimiento y conservación de las áreas los realizará el frentista.

Art. 166.- Abstención del Registrador de la propiedad.- El Registrador de la Propiedad se abstendrá de registrar, si no ha recibido la autorización municipal. Su incumplimiento conllevará la nulidad de la inscripción.

Para garantizar el cumplimiento de estas obras el Municipio de Mera elevará la aprobación del proyecto a escritura pública debidamente registrada y quedarán hipotecados al Municipio con prohibición de enajenar los lotes de la urbanización en la cantidad que el monto de las obras lo determine o en su defecto garantizados mediante una póliza equivalente al valor en mención. El valor a hipotecarse lo fijará previamente la Jefatura de Planificación con el apoyo de la Direccion de Obras Publicas en concordancia con lo que se estipula en la sección relativa a garantías, inspecciones, recepción de obras y en lo que fueren pertinentes.

Art. 167.- Las urbanizaciones de interés social.- Las urbanizaciones a crearse a partir de esta ordenanza, estarán sujetas a la ordenanza que Regula la Planificación y Ejecución de Programas y Proyectos de Interés Social y de ordenanzas especiales correspondientes que deberán legislarse para el efecto.

Art. 168.- Responsabilidad del Concejo Municipal de Mera.-

Previo informe de la Jefatura de Planificación y de la constatación de toda la documentación que ha servido de base para la emisión de dicho informe, entre los que deberá constar el informe del topógrafo Municipal sobre la verificación en campo, respecto a afectaciones, sobre posiciones, propiedad, límites, dimensiones, colindantes, o cualquier otro particular relacionado al terreno que se fracciona, podrá o no autorizar los proyectos de urbanizaciones de interés social.

Art. 169.- Informe al Concejo Municipal.- El Concejo será informado de todos los proyectos definitivos de urbanizaciones que se realicen dentro del área urbana y urbanizable, para la aprobación del órgano administrativo mediante resolución. Teniendo como principio indispensable que todos los proyectos de nuevas urbanizaciones y subdivisiones no modificarán las normativas de uso, ocupación de suelo, edificación, y fraccionamiento, establecidas por el este código y lo que establece el PDyOT.

Art. 170.- Aprobación de la resolución administrativa.- Se entregará las copias al arquitecto planificador o propietario previo el pago de la Hipoteca del costo total de las obras, valor que se calculará en base a los costos de urbanización que el Departamento de Obras Públicas emitirá hasta cada 31 de diciembre, valor que será equivalente al número de lotes según el avalúo catastral. Este Art. se aplicará en el área urbana, de expansión y áreas urbanizables.

La resolución administrativa u ordenanza que se emita para cada urbanización o subdivisión, una vez protocolizada constituye el permiso previo para ejecutar las obras de urbanización. Obteniendo el permiso definitivo una vez que se haya pagado la Hipoteca del costo total de la obra.

Art. 171.- Obligaciones para las urbanizaciones y subdivisiones.- Los proyectos de urbanización y subdivisión en suelo urbano y urbanizable, deberán sujetarse a las normas y disposiciones establecidas por los organismos competentes (Departamento de Obras Públicas, Jefatura de Planificación, Jefatura de Agua Potable, Empresa Eléctrica sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, vías y someterse a la aprobación previa de éstos. El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado.

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, la franja de protección será de 15m mínimo para cada lado desde el eje.

Las Jefaturas de Alcantarillado y de Agua Potable, y la empresa energía eléctrica no podrán dar servicio ni factibilidad de estos a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del

suelo urbano o urbanizable, en áreas de protección y/o en áreas de riesgos naturales de alta vulnerabilidad.

Art. 172.- De los Lotes.- Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

En urbanización nueva los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo, en concordancia a los retiros establecidos en el presente código.

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará una 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, sin que con esto deje de cumplir el frente mínimo.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:3 (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 Jefatura de Planificación. No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al 30% y que no cumplan con el lote mínimo establecido en los planos de zonificación del presente código.

Capitulo VII.III DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 173.- Son sujetos a las normas de régimen de propiedad horizontal.- Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y áreas urbanas de cabeceras parroquiales de acceso carrozable, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada. El área máxima del lote para implantar los conjuntos habitacionales será de veinte mil metros cuadrados (20.000 m2), con un área verde y comunal del 20%.

No cabe la constitución o declaratoria de propiedad horizontal sobre inmuebles situados fuera de las áreas urbanas descritas en el inciso anterior.

Art. 174.- Disposiciones Generales.- 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 el presente código y a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

La declaratoria de propiedad horizontal será aprobada por la Municipalidad, y en ella se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial o de un conjunto mixto. Sobre la base de esta especificación se deberá elaborar el respectivo reglamento interno.

En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes de uso común de todos ellos.

a) Se consideran bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, entre otros, salvo lo dispuesto en el siguiente inciso.

b) El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad, podrá contemplar excepcionalmente alícuotas en relación al avalúo del inmueble.

   En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.

c) Los bienes a que se refiere el inciso a), en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.

d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del GADMM mediante el certificado de uso conforme. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

Art. 175.- Emisión de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal.-

Será emitida mediante la expedición de la resolución administrativa correspondiente, dentro de la que establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se regula en el presente código, la Ley de Propiedad Horizontal, y su reglamento, previo informes favorables de la Jefatura de Planificación y la Asesoría Jurídica, con los siguientes requerimientos:

1. Los planos de una construcción a declararse en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el registro de la Propiedad, conjuntamente con la resolución administrativa de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, según lo establece el Art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece lo siguiente:

   Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio con las respectivas resoluciones y los reglamentos de Copropiedad, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto, a excepción del reglamento. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

   El plano contendrá los siguientes detalles:

a) Ubicación y linderos del inmueble;
b) Cuadros técnicos en donde consten linderos, uso comunal, y alícuotas;
c) Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,
d) Ubicación de las instalaciones de luz, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.
   Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

2. Al conjunto de documentos exigidos, se adjuntarán además el reglamento interno de Copropiedad legalmente aprobado por el GADMM conforme lo establece el Art. 11 de la Ley de Propiedad Horizontal. Reglamento que además de las disposiciones emanadas por la municipalidad, deberá también sujetarse a lo previsto Art. 12 de la Ley antes mencionada.

3. Para el traspaso de dominio de propiedades declaradas en Propiedad Horizontal, la Jefatura de Avalúos y Catastros exigirá el permiso conferido por la Jefatura de Planificación.
4. Para que una edificación pueda ser declarada en propiedad horizontal por la Municipalidad, deberá al menos haberse concluido como mínimo toda la obra civil (construcción en obra gris), así como las obras comunales complementarias.

Art. 176.- Edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal.-

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y ocupación del suelo, contemplados en los planos de zonificación

establecidos en el presente código y a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

a) **Número máximo de unidades en propiedad horizontal.**

Grupo	Vivienda	Unidades de Comercio	Unidades de Oficinas
A	De 2 a 10	Hasta 20	Hasta 20
B	11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	41 a 70	81 a 140	164 a 280
E	>70		

b) **Espacios Comunales.-** La construcción de los espacios comunales de uso general en las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a la clasificación constante en el Cuadro del literal a), del presente Art.. Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular).

c) **Espacios construido.-** Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a los requerimientos anteriores cumplirán las siguientes disposiciones especiales:

- Los grupos B, C, D y E constantes en el cuadro inmediato anterior tendrán un área para ser utilizada por el portero o conserje no menor a 9,5 m2. (habitación y baño) conforme las dimensiones mínimas de los locales establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa en un área no mayor a 5 m2. Además, 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.

- Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción será contabilizada como parte del COS TOTAL y 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.
- Los espacios comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja establecido por la zonificación. Esta área será contabilizada como parte del COS TOTAL.

- En los grupos C, D y E las edificaciones deberán estar dotadas de un espacio para depósito de basura con un área no menor de 4 m2 y con un lado mínimo de 1.8 metros.

- Edificios para centros comerciales:

1. En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m2 de comercios; sala que en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados. Los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el presente código sobre los requerimientos Mínimos de Estacionamientos y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

2. Para centros comerciales populares se requerirá que los proyectos contemplen:

   - Baterías sanitarias, área de guardianía y de guardería infantil, mismas que deberán estar acorde 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 estas dependencias serán menor a 20 metros ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados.
   - Estacionamientos para clientes, mismos que estarán de acuerdo a lo establecido en el presente código y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

3. 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);

4. 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;

5. Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes. Los estacionamientos se calcularán de acuerdo a lo establecido en los Requerimientos Mínimos de Estacionamientos del presente código y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

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

1. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal y estén comprendidos en los grupos B, C, D y E, 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;

2. Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, comprendidos en los grupo 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;

3. Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, comprendidos en los grupos C, D y E, contará con casilleros o buzones para el servicio postal;

4. Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial comprendidos en los grupos D y E, podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instalare 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.

5. Podrán instalarse en remplazo de los requerimientos individuales, lavadoras y secadoras de uso comunal, así como compactadoras de basura.

6. Medidores de agua potable y energía eléctrica individuales, ubicados en lugares que faciliten su lectura.

7. En caso de no disponer de red de alcantarillado, éstos deberán realizar redes por separado de aguas lluvias y de aguas servidas, con su correspondiente planta de tratamiento para el caso de aguas servidas;

8. Deberán contar con plan de contingencia.

Cuadro Resumen de requerimientos

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
Espacios construidos	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Área mínima para conserje o guardia	9.50 m2 de área útil o guardianía en un área no menor a 5 m2.
	B	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m2.
	C/D	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 200 m2
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m2. De acuerdo a las Normas de Arquitectura y

	Edificios para centros comerciales	Sala de copropietarios Baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración. Estacionamiento para clientes.	1m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
		Centro comerciales populares: Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardianía oficina de administración,	1 m2 por 25 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Edificios para oficinas	Sala de copropietarios. Guardianía, oficina de administración.	1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20 m2, máximo 400 m2.
	Edificios de estacionamientos	Sala de copropietarios. Baterías sanitarias, guardianía Oficina de administración.	0,50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 400 m2.
	Edificios para bodegas	Guardianía, oficina de administración, estacionamiento clientes,	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
Áreas verdes recreativas	A/B/C		10m2 por unidad de vivienda.
	D/E		8 m2 por unidad de vivienda.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo

Art. 177.- Áreas verdes recreativas para edificaciones con régimen de propiedad horizontal:

Las edificaciones de vivienda comprendidos en 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.

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 o arborizados.

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.

El área verde recreativa mínima será equivalente al 10% del área total del terreno en todos los casos.

Art. 178.- Disposiciones comunes para la edificación bajo el régimen de propiedad horizontal

a) Se entenderá por pasaje común, a una galería, escaleras, un zaguán o un patio de acceso libre para todos los copropietarios;

b) Las unidades independientes pueden constituirse con pasillos que permitan la organización interna en dos plantas (tipo dúplex) con vinculación vertical interna, esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología arquitectónica y la expresión morfológica de fachadas, tanto exteriores como interiores;

c) La circulación interior, tanto horizontal como vertical, tendrán mínimo 1 m. de ancho; y, Se presentará un informe técnico sobre la estabilidad.

Art. 179.- Nuevos proyectos de edificación bajo el régimen de propiedad horizontal.- Todo nuevo proyecto de edificación que se prevea realizar bajo el régimen de propiedad horizontal, además de la normativa antes indicada, deberá sujetarse a las siguientes disposiciones:

a) Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en este código y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo;

b) Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas aprobados;

c) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua en caso de incendio;

d) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio;

e) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general;

f) La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas de exteriores tendrán medidor exclusivo;

g) Las losas de entrepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm. de espesor;

h) En caso de sobrepasar los 450 m2. de construcción o más de tres unidades de vivienda se exigirá planos y firma de responsabilidad de ingenieros eléctricos e hidro-sanitarios;

i) Además para todos los casos se sujetará a las normas de construcción establecidas en el Código de Arquitectura y en las normas regulaciones y disposiciones de la Ley de Reglamento de Propiedad Horizontal.

Art. 180.- Normas Técnicas.- Las normas técnicas del presente código, se relacionan a los siguientes aspectos:

Condición estructural.- Se cumplirá lo establecido en las normas INEN, en el código de la construcción del Ecuador y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo referente a las normas específicas de Construcciones Sismo Resistentes.

Obras de Albañilería.- Podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando, los entrepisos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que garanticen privacidad y un nivel de ruido de máximo 30 Db., con un espesor de paredes medianeras mínimo de 20 cm.;

Los entrepisos entre unidades, podrán ser de cualquier sistema o material compatible con el sistema soportante de la edificación, de tratarse de entrepisos de madera, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible, con un nivel de ruido máximo de 40 Db. en todos los casos;

En el caso que usaren técnicas especiales, el proyectista y constructor deberán demostrar la bondad del sistema propuesto.

Instalaciones Sanitarias.- Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad y se sujetará a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Instalaciones Eléctricas.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad.

Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos.

Instalaciones Especiales.- Cumplirán de manera obligatoria con las normas de Arquitectura y Urbanismo e INEN, relacionado a Ascensores, Elevadores y Protección contra Incendios.

Servicios Colectivos.- A más de lo establecido en el cuadro de requerimientos de espacios construidos, se cumplirá con lo siguiente:

En edificaciones sujetas a propiedad horizontal se exigirá estacionamientos vehiculares de acuerdo a lo establecido en el presente código.

Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada unidad de vivienda, de no ser así, se ubicarán en la terraza del edificio, cuya dimensión será de 6 m2 en las plantas altas, con cerramientos que permitan el acceso exclusivo de cada unidad de vivienda.

Capitulo VII.IV INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

Art. 181.- Para intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo.- Los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrá un incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COST), altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general de este código.

Los proyectos que pueden acogerse al incremento.- Los proyectos enmarcados en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales del presente código, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y las siguientes situaciones:

a) Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector;
b) Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal;
c) Los predios podrán acogerse a la intensificación señalada siempre y cuando, los nuevos coeficientes de ocupación y de utilización y, especialmente, la nueva altura, no afecten a la unidad morfológica del tramo ni de la manzana donde se ubica el predio;
d) Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original, ante sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza;
e) En el caso de edificaciones construidas antes de la presente ordenanza, que requieran realizar ampliaciones mejorando el remate de cubierta y respetando la altura permitida y que contribuyan a integrar la imagen urbana, el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total podrá ser flexible hasta en 20% adicional; y,
f) Cuando se busque obtener terreno adicional edificable.

Capitulo VII.V DE LAS AFECTACIONES

Art. 182.- Protección de la vegetación, espacios y elementos naturales

El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la vida, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales.
Para el efecto se establece la siguiente clasificación:

- Áreas de Protección Ecológica: son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como suburbano. Esto es parques naturales, riberas de ríos, quebradas, laderas, etc. ;
- Áreas de Valor Paisajístico: son los espacios que, en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico; y,
- Elementos Naturales: son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples).

- Los usos y la conservación de estas áreas, paisajes y elementos naturales, vinculados a las áreas pobladas, serán protegidos mediante planes de manejo específico en cada caso.

a) Del uso de las áreas de protección ecológica.- Para la preservación del ambiente o del entorno natural, el planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de protección ecológica, de reserva y/o de riesgos, en las que estará prohibido cualquier utilización que ocasione transformación de las características morfológicas, transformación de la vocación natural del suelo, o de impactos ambientales negativos. Su uso será reglamentado a través de la zonificación establecida en la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

b) La vegetación existente tanto en espacio público como en privado deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones, deberá solicitarse autorización del Municipio, el que a través de su Dirección de Obras Públicas, Sección Parques y Jardines emitirá la respectiva resolución. En todos los predios, sus propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada 150 m2. de superficie del lote, como mínimo.

c) Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación, que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies autóctonas 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.

d) Todos los taludes que no requieren muros deberán estar cubiertos por la vegetación propia del sector.

e) 7Las áreas no ocupadas con edificación, deberán tener vegetación en por lo menos un 70%. La Municipalidad independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales propias del sector o nativas.

f) Las acciones de degradación del medio ambiente natural.- en forma directa o indirecta, darán lugar a las sanciones que establece el presente código. No se permitirá la colocación de ningún aviso publicitario comercial, o construcción alguna que reste visibilidad a las áreas de protección paisajística.

Art. 183.- De la regulación y delimitación de la extensión del dominio de las riberas de los ríos del Cantón Mera

a) Constituyen bienes municipales de uso público.- las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas.

b) Las franjas de protección de los ríos del cantón Mera.- se determinarán de acuerdo a la jerarquización de sus cuencas.

c) Obras en riberas de ríos y quebradas.- Excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad a la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, quebradas y sus lechos y lagunas; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas. Las obras que se construyan en contravención de lo dispuesto en el presente Art., serán destruidas a costa del infractor.

d) Zona de Conservación Ambiental (ZCA) y Zona de Riesgo (ZR)

- Definición y Ubicación de la ZCAR.- Referida a las riberas que sobre cualquier topografía se extienden paralelas a un Río desde su nacimiento hasta su desembocadura. También será ZCACH las cabeceras de Cuencas Hidrográficas así como la vegetación alrededor de los afloramientos de agua subterráneos (ojos de agua), estanques, lagunas, lagos, o cualquier embalse o represa de agua natural o artificial sin importar el lugar o la topografía donde se ubiquen. El uso del suelo sobre esta zona será exclusivamente el desarrollo, fomento y preservación de la vegetación arbórea, arbustiva o herbácea autóctona o nativa.
- Definición de la BCACH.- Es una planicie de topografía plana (P= 0% a 18% o 0 – 10 grados) ubicada sobre la ZCACH. El uso del suelo sobre esta zona será exclusivamente el desarrollo, fomento y preservación de la vegetación arbórea, arbustiva o herbácea autóctona o nativa.

e) Demarcación de la ZCACH y/o BCACH en afloramientos subterráneos u "ojos de agua", lagunas, lagos o reservorios de agua natural o artificial.

En caso de un afloramiento de agua subterránea u "ojo de agua" cualquiera sea su topografía y ubicación, se tomará como centro el afloramiento u "ojo de agua" para medir y demarcar un radio de 50 metros a su alrededor.

Para lagunas, lagos y otros reservorios de agua natural o artificial ubicadas en otros ecosistemas, la ZCACH será demarcada alrededor del espejo de agua de conformidad con los valores del cuadro siguiente:

Rangos establecidos para la demarcación de la ZCACH en lagunas y otros espejos de agua.

Extensión del espejo de agua (ha)	Ancho de la BCACH (metros)
Menor a 5 ha	10
Entre 10 a 30 ha	20
Entre 30 a 50	30

f) Demarcación de la ZCACH y BCACH en áreas contiguas o adyacentes a ríos utilizados para Consumo Humano, aguas arriba de captaciones o tomas de agua.- En áreas contiguas o adyacentes a Ríos en los cuales se está captando el agua para consumo humano, la ZCACH y la BCACH serán delimitadas de acuerdo al siguiente procedimiento:

- Realizar la delimitación radial de 30 m establecida en el primer párrafo
- Desde el límite de la máxima crecida, se medirá a cada lado del río y perpendicularmente a este la distancia de protección. Esta distancia será ubicada desde la divisoria topográfica de aguas de la Cuenca donde nace el río, hasta donde se capta el agua en la toma o captación. Esta distancia estará de acuerdo al ancho del río de conformidad con las especificaciones del siguiente cuadro:

Distancias de protección para los ríos utilizados en abastecimiento actual de la población

Ancho del Río (metros)	Ancho de la ZCACH ambos lados del Río (metros)	Ancho de la BCACH (metros)
Menores a 10 m	10 m	Igual a 10 m
De 10.1 m hasta 20m	15 m	Mayor o igual a 30m
Superiores a 20.1 m	20 m	

Y el rio Pastaza 50.00 m. para cada lado.

- Aguas debajo de la captación de agua, la ZCACH y BCACH se delimitaran de acuerdo a los valores del cuadro siguiente.
- Aguas arriba de una captación de agua, la ZCACH y BCACH se señalizará con estacas, mojones o balizas coloreadas, así como letreros o señales sobre árboles o el establecimiento de cercas vivas o muertas cerradas con alambre.
- Previo informe técnico en el que se determine amenazas actuales o futuras de degradación por actividades humanas; la Municipalidad incrementará el área de protección ZCACH y BCACH en virtud de garantizar y salvaguardar la generación y mantenimiento del caudal de agua así como procurar su recuperación.

g) Demarcación de la ZCACH y BCACH en áreas adyacentes o contiguas a Ríos considerados para abastecimiento humano a futuro.

En aquellos Ríos, donde previo informe técnico se determinen como reservas de agua para abastecimiento futuro, las zonas de Protección se delimitarán de acuerdo a los valores del cuadro7.6.4.4, tomando como referencia la posible ubicación futura de una captación o toma de un Sistema de Agua.
Si en dicho informe se determinare amenazas actuales o futuras de degradación por actividades humanas; la Municipalidad incrementará el área de protección ZCACH y BCACH en virtud de garantizar y salvaguardar la generación y mantenimiento del caudal de agua así como procurar su recuperación.

h) Demarcación de la ZCACH y BCACH en Ríos exceptuando los casos especificados en los dos numerales anteriores.

Se procederá a delimitar conforme a las especificaciones descritas en el cuadro siguiente:

Clasificación de ríos, esteros y riachuelos

Clasificación	Definición	Jerarquía hídrica más probable	Ancho Promedio del Cauce en época seca (referencial)	Caudal promedio mínimo (referencial)
Esteros secundario:	Segmentos hídricos sin afluentes	1b	Menor a 5 m	Menor a 20 litros segundo
Estero principal	Segmentos hídricos formados por la unión de cuatro esteros	1ª	Entre 5.1 y 12 metros	Mayor a 20 litros/ segundo y menor a 100 litros /segundo
Riachuelo	Segmentos hídricos formados por la unión de más de cuatro esteros	2ª		Más de 100 litros/segundo y menor a 500 litros/segundo
Ríos Secundarios de segundo orden	Segmentos hídricos formados por tres riachuelos según modelo de Horton Strahler	3b	Entre 13 metros y menor a 20 metros	Entre 500 lt/segundo y menor a 1000 litros/segundo
Ríos Secundarios de primer orden	Segmentos hídricos formados por más de tres riachuelos	3ª	Igual o mayor a 20 m	Mayor 1000 litros/seg
	Segmento Hídrico principal en la Micro cuenca	4ª		

Anchos referenciales de ríos y rangos de pendientes para la delimitación de la ZCACH y BCACH en el área urbana y de expansión de la Cabecera Cantonal Mera y Cabeceras Parroquiales de Madre Tierra y Shell.

Clasificación	Ancho Promedio Referencial del Cauce en época seca	Pendiente o inclinación de las Riberas		Ancho de ZCACH (ambos lados del Río medidos desde la máxima crecida)	BCACH (pendiente de 0 a 18 %)
		%	Grados		
Estero secundario	Iguales o menores a 5 metros	De 18% a 36%	10° - 20°	5 (secundario) y 10 (principal) metros en sentido perpendicular al cauce hídrico	5 m
Estero principal		De 36 a 100 %	20° - 45°	2/3 de la pendiente	
		Mayores al 100%	Más de 45°	Toda la pendiente o talud que forma la rivera	

Riachuelos de Primer Orden	De 5.1 metros a 12 metros	De 18% a 36%	10° - 20°	10 metros en sentido perpendicular a la rivera	10 m
Riachuelos de Segundo Orden		De 36 a 100 %	20° - 45°	2/3 de la pendiente	
		Mayores al 100%	Más de 45 o	Toda la pendiente o talud que forma la rivera	
Ríos Secundarios de Segundo Orden	Entre 13 y 20 metros	De 18% a 36%	10° - 20°	15 metros en sentido perpendicular a la rivera	15
		De 36 a 100 %	20° - 45°	2/3 de la pendiente	
		Mayores al 100%	Más de 45 o	Toda la pendiente o talud que forma la rivera	
Ríos Secundarios de Primer Orden	Igual o mayor a 20 metros	De 0% a 36%	0° - 20°	20 metros en sentido perpendicular a la rivera	30 m
Río Principal		De 36 a 100%	20 ° – 45 °	2/3 de la pendiente	
		mayores al 100%	Más de 45°	Toda la pendiente o talud que forma la rivera	

i) Declárese parques lineales ecoturísticos.- a los que se implantasen en las riberas del (ríos Principales, ríos secundarios de primer y segundo orden, esteros secundarios y principales innominados, y riachuelos, que permitirán recuperar y conservar sus características naturales y paisajistas.

j) Nadie podrá ejecutar; obra aparente de clase alguna.- en las riberas de los ríos, riachuelos, esteros y quebradas; denominados parques lineales eco turísticos, así como estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas o causar daño a las propiedades vecinas, tampoco se permitirá la construcción de viviendas. En cuanto a las obras en riberas de ríos y quebradas, excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, lechos de los ríos, esteros, quebradas y humedales.

En el caso de proyectos de entes privados para utilización exclusiva y temporal, deberán cumplir con lo antes señalado y realizar el pago de la regalía determinada por la municipalidad.

Art. 184 Quebradas y laderas.-

Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de diez metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación del suelo, 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 Planificación, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

- En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados, y sea inestable la franja de protección será de 15 m.;

- En caso de que la pendiente sea menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m;

a) De taludes

Cuando un lote limita con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, ésta longitud podrá ser menor o no existir, 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 construcciones.

Áreas de protección especial (servicio)	**Tipo**	**Área de protección**
Línea de alta tensión (138Kv)	Especiales	Desde el eje 10.0m a cada lado del eje
Línea de alta tensión (32 a 46Kv)	Especiales	Desde el eje 7.0m
Acueducto	Especiales	Desde el eje 3.00m. a cada lado
Oleoductos	Especiales	Desde el eje 15.00m.
Poliductos	Especiales	Desde el eje 15.00m.

b) Fajas de protección para líneas de transmisión eléctrica, oleoductos, acueductos, poliductos y canal de riesgo.

- Faja de servidumbre según norma técnica para líneas de transmisión proporcionada por el Consejo Nacional de Electricidad (CONELEC).

c) Faja de protección de líneas de alta tensión.- La imposición de servidumbre sobre los predios en los cuales se construirán las variantes de la línea de transmisión, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley para la Constitución de Gravámenes y Derechos Tendientes a Obras de Electrificación, especialmente según lo mandado en su art. 10 y siguiendo las normas técnicas establecidas para líneas de transmisión de 138kv, cuyos parámetros principales son los siguientes:

- La servidumbre comprenderá una franja de 20.0 m de ancho, 10.0, a cada lado del eje; solamente en la franja central de 5.0 m, esto es 2.5 m, a cada lado del eje de la línea, se autorizará el desbroce y corte total de la vegetación, en los 15 m restantes se permitirán cultivos de hasta 4.0 m de altura.

- La distancia del punto más bajo de la línea hasta el punto más alto de la vegetación será como mínimo 4.0 m, mientras que la distancia mínima entre el conductor y el suelo, dentro de la franja de servidumbre, será de 8.0 m.
- Las construcciones de viviendas u otro tipo de edificaciones que se realicen en zonas rurales por las que atraviese la Línea de Transmisión, deberán mantener una separación mínima de 7.0m, en sentido horizontal al conductor más cercano hacia cualquier punto accesible o no accesible de la edificación.

- No se permitirá ningún tipo de construcción y/o vivienda dentro de la franja de servidumbre, si existiera alguna, esta deberá ser reubicada.

Capitulo VII.VI DE LOS SOLARES NO CONSTRUIDOS

Art. 185.- Con el propósito de evitar el acaparamiento, especulación del suelo urbano y propiciar un mejor uso y oferta del mismo, se ratifica el impuesto anual adicional del 10% del avalúo comercial a todo solar no construido o con edificación obsoleta que esté ubicado dentro del área urbana con factibilidad de servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

a) Las áreas descritas anteriormente, con la aprobación del presente código y la determinación del nuevo perímetro urbano, quedarán consideradas automáticamente como zonas de promoción inmediata.

b) En caso de solares destinados a estacionamiento de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio la respectiva autorización, demostrar su idoneidad y permanente funcionamiento como tal, para estar exento del recargo por lote no construido.

c) Cuando por incendio, terremoto u otra causa similar se destruyere un edificio, no habrá lugar al recargo de que trata esta sección en los cinco años inmediatos al siniestro.

d) En caso de transferencia de dominio sobre solares sujetos al recargo, le corresponde al vendedor entregar saneando dicho impuesto, mientras que para el comprador, éste recargo se aplicará a partir del segundo año de la fecha de la respectiva escritura. En el caso de solares pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del área urbana o que estuvieren tramitando préstamos para construcción de vivienda en alguna institución afín, el recargo entrará en vigencia a partir del tercer año. Registro de lotes que la Jefatura de Avalúos y Catastros en coordinación con la Asesoría Jurídica deberán llevar un efectivo control.

e) Los solares ubicados dentro del perímetro urbano con la factibilidad de servicios en los cuales los propietarios pueden y deben construir y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona sea esta natural o jurídica, con excepción de derecho público por un período de cinco años o más, podrán ser expropiados por la Municipalidad.

f) Las personas naturales o jurídicas que posean predios urbanos no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2 ‰) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector.
- Demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este Art., en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.
- Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeron otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas Instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

- No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Art. 186.- Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
c) Los predios que pertenecen a las instituciones deben eficiencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones;
d) Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
e) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
f) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 187.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles;

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 188.- Expropiaciones para Vivienda de Interés Social y Regularización de Asentamientos Urbanos en solares no edificados.

a) Expropiación de predios para vivienda de interés social.- Se podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, que se encuentren incursos en las siguientes causales:

b) Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea ésta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado;

c) Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión, de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran urbanizado durante un período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y,

d) Las edificaciones deterioradas, que no estén calificadas como patrimonio cultural, si no fueren reconstruidas o nuevamente construidas, dentro de un plazo de seis años, a partir de la fecha de la notificación respectiva."

Cualquier persona natural o jurídica, podrá solicitar al Municipio respectivo, la expropiación de los inmuebles que se hallen comprendidos en los casos previstos por los Artículos anteriores, para destinarlo a un objetivo de beneficio social.

En este caso el Municipio declara la utilidad pública y el interés social de tales inmuebles y procederá a la expropiación urgente, siempre que el solicitante justifique la necesidad y el interés social del programa, así como su capacidad económica o de financiamiento, ciñéndose a las respectivas disposiciones legales, consignándose el valor del inmueble a expropiarse en la forma prevista Art. siguiente.

Art. 189.- Las expropiaciones que se realizaren de conformidad con las disposiciones de esta sección se pagarán según el valor comercial con que las respectivas propiedades figuren en el correspondiente catastro municipal y de la siguiente forma:

a) El 30% en efectivo; y,
b) El 70% a 20 años plazo con bonos al máximo interés establecido para las cuentas de ahorro, vigente a la fecha de expropiación.

Los inmuebles expropiados de conformidad de esta sección se destinarán a los siguientes objetivos:

- Realización directa de programas de vivienda especialmente de interés social;
- Venta de terrenos para construcción de vivienda por parte de particulares que no tengan vivienda o a cooperativas constituidas en avanzado proceso de formación; y,

- Luego de satisfacer las demandas anteriores, para la venta a personas naturales o jurídicas para el uso residencial, servicios, equipamiento comunitario, comercial o industrial compatible al uso del suelo del sector.

El precio de venta de los terrenos comprenderá el valor de la expropiación, de las mejoras realizadas por la Municipalidad y el de la plusvalía si es el caso.

TITULO OCTAVO: DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES TERRITORIALES

Capitulo VII.I POTESTAD SANCIONADORA- GENERALIDADES

En uso del Art. 395 del COOTAD, los funcionarios del GADMM, encargados del juzgamiento de infracciones a la normativa expedida por cada nivel de gobierno, ejercerán la potestad sancionadora en materia administrativa, siempre en el ámbito de las competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República.

La potestad sancionatoria y los procedimientos administrativos sancionatorios se regirán por los principios de legalidad, proporcionalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad y prescripción. En casos de infracción flagrante, se podrán emplear medidas provisionales y cautelares de naturaleza real para asegurar la inmediación del presunto infractor, la aplicación de la sanción y precautelar a las personas, los bienes y el ambiente.

Para tal efecto, se considerarán infracciones objeto de las sanciones establecidas por el GADMM, todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GADMM.

Art. 190.- Principio de Proporcionalidad.- En la normativa del régimen sancionador, así como en la imposición de sanciones se guardará la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considerándose especialmente los siguientes criterios para la gradación de la sanción a aplicar:

a) La trascendencia social y el perjuicio causado por la infracción cometida;
b) El grado de intencionalidad;
c) La reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones; y,
d) La cuantía del eventual beneficio obtenido.

Art. 191.- Principio de tipicidad.- Constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico tipificadas como tales en la ley, siempre que la conducta tipificada y la sanción se ajusten a los principios de este Código, del COOTAD, y bajo los siguientes parámetros:

1. Que la sanción sea proporcional al hecho que se acusa;

2. Que la sanción consista en una o más de las siguientes medidas:

a) Sanciones pecuniarias de cuantía fija que oscilarán entre el diez por ciento de un salario básico unificado hasta cien salarios básicos unificados;
b) Sanciones pecuniarias de cuantía proporcional, fijadas en una proporción variable entre una a cinco veces el monto del criterio de referencia;
c) Este criterio de referencia podrá consistir, entre otros, en el beneficio económico obtenido por el infractor, el valor de los terrenos, construcciones, garantías otorgadas, o cualquier otro criterio de similares características;
d) Derrocamiento, desmontaje y, en general, el retiro, a costa del infractor, del objeto materia de la infracción administrativa;
e) Clausura temporal o definitiva del establecimiento;
f) Cancelación definitiva de licencias, permisos o autorizaciones administrativas;
g) Decomiso de los bienes materia de la infracción administrativa;
h) Suspensión provisional o definitiva de la actividad económica o industrial materia de la infracción;
i) Desalojo del infractor del bien inmueble materia de la infracción;
j) Reparación del daño causado a costa del infractor; y,
k) Cualquier otra medida administrativa contemplada y ampliamente reconocida por el derecho público ecuatoriano.

A cada infracción administrativa le corresponderá una sanción administrativa principal y de ser el caso, una sanción administrativa accesoria, siempre que la gravedad y la naturaleza de la infracción lo exija.

Cuando se trate de infracciones graves, la autoridad juzgará de forma inmediata al infractor, en el marco de las competencias municipales, respetando las garantías al debido proceso contempladas en la Constitución de la República. De no ser de competencia municipal el juzgamiento de la infracción, lo remitirá a la autoridad competente.

Art. 192.- Responsabilidad.- Solo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa las personas naturales y jurídicas que resulten responsables de los mismos.
Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en la normativa corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que en su caso se cometan y de las sanciones que se impongan. Serán responsables solidarios por el incumplimiento de las obligaciones impuestas por la normativa correspondiente que conlleven el deber de prevenir la infracción administrativa cometida por otros, las personas físicas y jurídicas sobre las que tal deber recaiga, cuando así lo determinen las normas reguladoras del GADMM.

Art. 193.- Prescripción.- Las infracciones y sanciones prescribirán en cinco años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del

interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.

Art. 194.- Concurrencia de sanciones.- Nadie podrá ser sancionado administrativamente más de una vez y por un mismo hecho que ya haya sido sancionado por esa vía, en los casos en que exista identidad del sujeto, hecho y fundamento.

Art. 195.- Procedimiento.- El procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable, concediéndole el término de cinco días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados.

Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por el plazo de diez días, vencido el cual se dictará resolución motivada.

Para asegurar el cumplimiento de la sanción que pudiera imponerse, las autoridades competentes podrán adoptar medidas provisionales de conformidad con lo previsto en este Código y en el COOTAD.

Art. 196.- Caducidad del procedimiento administrativo sancionador.- El procedimiento administrativo sancionador o de control caducará si luego de treinta días de iniciado, la administración suspende su continuación o impulso. De ser ese el caso, la administración deberá notificar nuevamente al presunto responsable con la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador, siempre que se encontrare dentro de los plazos de prescripción respectivos. El funcionario responsable de la caducidad de un procedimiento sancionador será sancionado de conformidad con la normativa seccional correspondiente y previo expediente disciplinario.

Se entenderá que el procedimiento ha sido suspendido, si el presunto responsable no ha recibido resolución o requerimiento de la administración en el plazo establecido en este artículo.

Art. 197.- Recursos.- Contra las resoluciones que impongan sanciones administrativas, podrán interponerse el recurso de apelación o el extraordinario de revisión, siguiendo las normas que determina el COOTAD.

Capítulo VII. II DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 198.- Definiciones y competencias.

a) Infracciones.- Se considerarán infracciones objeto de sanciones, todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GADMM.

b) Sanciones Aplicables.- Se aplicarán de manera individual o concurrente a las sanciones constantes en el numeral 2 del parágrafo Art. 191 del presente código.

Las multas provenientes por sanciones a infracciones constructivas y las ejecuciones de garantías de construcción serán destinadas a fortalecer las instancias de control.

c) Competencias.- Son competencias para conocer y sancionar, el Comisario de Construcciones y el presidente del GAD Parroquial, quienes actuarán en base a los informes técnicos de inspección.

El comisario de construcciones al momento del juzgamiento, deberán remitirse al reglamento vigente.

Tiene competencia para conocer y aplicar las infracciones y sanciones respecto a las disposiciones de este título, la Jefatura de Planificación y el Comisario de Construcciones.

Cobro mediante coactiva.- El Municipio cobrará las multas impuestas y los valores pendientes o no pagados y ratificados mediante resolución ejecutoriada por vía coactiva. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondiente.

Art. 199.- Permisos.- Se requerirá permisos en los siguientes casos:

a) En todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo, 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) En toda obra pública;
c) En toda construcción y ocupación de edificación con usos residencial, comercial y de servicios, industrial, de equipamiento, de protección natural, entre otros.

Art. 200.- Penas aplicables.- Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este Título, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

a) Paralización de la obra (aumenta);
b) Multa;
c) Revocatoria de aprobación de planos;
d) Revocatoria del permiso de construcción; y,
e) Derrocamiento de la obra.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, el derrocamiento de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

Art. 201.- De las multas.- Las multas se las impondrán indistintamente al propietario o al responsable técnico, de acuerdo a la naturaleza de la infracción y a la responsabilidad que algunos de ellos podría tener, en cada caso.

Art. 202.- Infracciones y Sanciones Aplicables para el fraccionamiento ilegal del Suelo

a) Urbanizaciones o Subdivisiones sin autorización municipal en protección ecológica o áreas de riesgo.- Los que urbanicen y/o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, el uso del suelo donde se hizo el fraccionamiento ilegal que se encuentre en áreas de protección ecológica y zonas de riesgo serán sancionadas con una multa de hasta tres veces el valor del terreno, según el avaluó efectuado por la Jefatura de avalúos y catastro. El Comisario de Construcciones además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la clausura de las obras.

b) Urbanizaciones o Subdivisiones sin autorización municipal que no cumplan con la zonificación correspondiente.- Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal y además no respeten la zonificación establecida en el presente código y PDyOT, serán sancionados con una multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avaluó efectuado por la Jefatura de Avalúos y Catastros. El Comisario de construcciones además ordenará inmediatamente como medida cautelar, la clausura de las obras.

c) Urbanizaciones o Subdivisiones sin autorización municipal realizadas en suelo urbanizable que no han cumplido con la etapa de incorporación.- Los que urbanicen y/o subdividan predios que no cuenten con la respectiva autorización municipal, que se hayan desarrollado en el suelo urbanizable pero no han cumplido con la etapa de incorporación, serán sancionados con una multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Jefatura de avalúos y catastros. El Comisario de Construcciones además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la suspensión de las obras.

d) Urbanizaciones o Subdivisiones en suelo urbano que no cuentan con la respectiva autorización municipal pero cumplen con la zonificación establecida.- Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, pero que se han desarrollado en suelo urbano y han cumplido con la zonificación asignada al sector, serán notificadas con la aplicación de medidas cautelares y el comisario dispondrá se obtengan las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo antes señalado, serán sancionados con multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Jefatura de Avalúos y Catastros. El Comisario de construcciones además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la suspensión de las obras.

e) Urbanizaciones o Subdivisiones que cuentan con autorización municipal cuyas obras se ejecutan sin cumplir la normativa local.- Los que urbanicen o subdividan parcelas que cuentan con autorización municipal, cuyas obras se estén ejecutando sin cumplir con la normativa vigente que constan en los planos aprobados, serán notificados con la aplicación de medidas cautelares, además el comisario dispondrá se rectifiquen las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo, serán sancionados con multa de hasta tres veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Jefatura de Avalúos y Catastros. El Comisario de construcciones dispondrá la suspensión de las obras.

f) Urbanizaciones o Subdivisiones que cuentan con autorización pero que no han cumplido con los plazos del cronograma.- Los que urbanicen o subdividan parcelas con la debida autorización, pero incurriendo en retardos injustificados en el cumplimiento de los plazos establecidos en los cronogramas acordados entre el GADMM y el urbanizador o el que subdivide, serán sancionados por el Comisario de construcciones con una multa equivalente al valor de las obras no ejecutadas hasta llegar al cien por ciento (100%) del valor del fondo de garantía,

g) Urbanizaciones, Subdivisiones o reestructuraciones parcelarias que se publicitan sin contar con las debidas autorizaciones.- Los promotores o propietarios que publiciten o promocionen de cualquier forma y por cualquier medio, sin contar con las debidas autorizaciones municipales, serán sancionadas por el Comisario de construcciones con una multa de hasta cinco veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Jefatura de avalúos y catastros, sin perjuicio de que el Municipio inicie las acciones penales pertinentes.

Art. 203.- Infracciones y Sanciones aplicables para la Edificación

a) Construcciones sin aprobación de planos arquitectónicos ni permiso de construcción pero que cumplen con las normas vigentes.- Quienes construyan, amplíen o modifiquen edificaciones sin contar con la aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa de hasta cien por ciento (100%) del fondo de garantía que se debía otorgar a favor de la Municipalidad por los permisos requeridos. Además, el Comisario de Construcciones ordenará como medida cautelar, la suspensión de las obras por 60 días previo a la firma de un acuerdo transaccional entre las partes. Si en este término, no se presentare los respectivos planos aprobados y el permiso de construcción, se procederá al cobro de la multa correspondiente.

b) Construcciones con aprobación de planos arquitectónicos que no cuentan con permiso de construcción, cumplan o no cumplan las normas vigentes.- Quienes construyan o amplíen edificaciones que cuenten con la aprobación de planos arquitectónicos pero no cuentan con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa de hasta el setenta por ciento (70%) del fondo de garantía que se debió entregar a favor de la Municipalidad. Además, el Comisario de construcciones ordenará como medida

cautelar, la suspensión de las obras por 30 días previo a la firma de un acuerdo transaccional entre las partes. Si en este término, no se presentare los respectivos planos aprobados y el permiso de construcción, se procederá al cobro de la multa correspondiente.

c) Construcciones que cuentan con la aprobación de planos arquitectónicos y permiso de construcción, pero no han cumplido con las normativas vigentes.- Quienes cuentan con aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción, pero infrinjan la normativa técnica local vigente, serán sancionados de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Si en el informe de control se establece que existe alteración entre la topografía declarada en planos y el nivel natural del terreno, el Comisario de construcciones ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la presentación de los planos rectificados, y permiso de construcción corregido, en un plazo no mayor a 60 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento sancionará al infractor con el pago de una multa que podrá ser de hasta el 5% del fondo de garantía;

2. Si el informe de control establece el incumplimiento de condiciones técnicas y de seguridad en las excavaciones, que ocasionen inestabilidad en los predios o estructuras colindantes, el Comisario de Construcciones ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras, y dispondrá al propietario que los daños sean remediados en un plazo máximo de 30 días. En caso de incumplimiento, la obra será suspendida indefinidamente y el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 20% del fondo de garantía;

3. Si el informe de control establece que las obras del proyecto estructural aprobado compromete la seguridad estructural de la edificación, el Comisario de construcciones ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá la realización de las obras de mitigación, las que deberán realizarse en un plazo máximo de 60 días. En caso de incumplimiento, el infractor pagará una multa que podrá ser de hasta el 100% del fondo de garantía y se ordenará la demolición de lo construido ilegalmente;
4. Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de los retiros, el infractor será sancionado con una multa que podrá ser hasta el 20% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente, salvo el caso de usarlo para estacionamiento, sobre el que se permitirá una cubierta inclinada sobre el retiro lateral, respetando el retiro frontal;

5. Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de las áreas de protección de quebradas o ríos, el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 50% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente; por la Comisaria de Construcciones;

6. Si el informe de control establece que la construcción supera la máxima altura permitida en metros o en pisos, se sancionará con una multa que podrá ser de hasta el

50% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente, la que deberá iniciarse por parte del infractor en un plazo máximo de tres días a partir de la notificación del Comisario de construcciones; vencido este término y si no se ha realizado lo dispuesto, la Municipalidad ejecutará la orden y trasladara los gastos al infractor;

7. Si el informe de control establece el incumplimiento de la altura mínima de entrepisos permitida, medida desde el nivel del piso al elemento estructural más bajo (en ambientes interiores), será sancionada con una multa que podrá ser de hasta el 100% del fondo de garantías;

8. Si el informe de control establece que la construcción incumple con las áreas mínimas de ambientes o locales construidos, será sancionada con una multa que podrá ser de hasta el 5% del fondo de garantías por cada ambiente o local;

9. Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público, incluyendo dimensiones de escaleras, el Comisario de construcciones ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras y, dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 10% del fondo de garantía por las construcciones ilegales en cada piso y la adecuación pertinente;

10. Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en puertas y accesos, incluido el acceso vehicular, el Comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento, sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el cinco por ciento (5%) del fondo de garantía por cada acceso;

11. Si el informe de control establece que las construcciones incumplen con las dimensiones mínimas en pozos de luz, el comisario de cnstrucciones ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y concederá un plazo de treinta (30) días para las obras de remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 30% del fondo de garantía por cada piso, con un máximo del 100%;

12. Si el informe de control establece la inobservancia de las áreas mínimas comunales, el comisario ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la restitución de las áreas respectivas; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 100% del valor de la garantía de áreas comunales;

13. Si el informe de control establece el incumplimiento del número de estacionamientos, se sancionara con una multa que podrá ser hasta del 20% del fondo de garantía por

cada estacionamiento faltante, en ningún caso la multa superara el 100% del fondo. El comisario además ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta el cumplimiento de lo estipulado en la normativa;

14. Si el informe de control establece el incumplimiento en las dimensiones mínimas de estacionamientos, el comisario concederá un plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser hasta el 100% del fondo de garantía, sin que la sanción lo exonere de la obligación de la remediación inmediata;

15. Si el informe de control establece el incumplimiento de la instalación de uno o más ascensores, el comisario concederá un plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionara al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 100% del fondo de garantía.

16. Cuando se ha continuado con las obras a pesar de la existencia de medidas cautelares, se sancionara con multa que podrá ser de hasta el 100% del valor del fondo de garantía y la demolición de lo construido en caso de incumplimiento de las normativas vigentes.

Art. 204.- Otras infracciones y sanciones de aplicación general.

a) **Inmueble destinado a actividades o usos prohibidos.-** El propietario y los arrendatarios que destinen un predio o una edificación a actividades o usos prohibidos, o que se encuentren permitidas con requerimientos específicos y no han cumplido con esto, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) hasta el ciento veinticinco por ciento (125%) del salario básico unificado (SBU V), y el Comisario Municipal ordenará y ejecutara la clausura inmediata del local.

b) **Falta de permisos de funcionamiento.-** El propietario y los arrendatarios que no cuenten con alguna de las autorizaciones previstas en la legislación nacional y local vigentes necesarias para el funcionamiento de una determinada actividad, no podrán iniciar dicha actividad y, en caso de hacerlo, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) del salario básico unificado (SBUV), y el comisario Municipal ejecutará la clausura inmediata del local.

c) **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 o puedan causar perjuicios a bienes de tercero, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) del salario básico unificado (SBUV), sin perjuicio de que el Comisario de construcciones ordene la suspensión de las obras. hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

d) **Obstaculización a las inspecciones de control municipal.-** Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección para el control municipal,

serán sancionados con una multa equivalente al cien por ciento (100%) del salario básico unificado (SBUV), bajo prevenciones de actuar con el auxilio de la fuerza pública y la policía Municipal.

e) **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, o que incumplan las condiciones técnicas establecidas, serán sancionadas por el comisario Municipal, quien dispondrá, el desalojo de materiales, la demolición de las construcciones realizadas sobre el espacio público y multa equivalente al quince por ciento 15% del salario básico unificado vigente (SBUV).

f) **Falta del 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 una multa equivalente al cincuenta (50%) del salario básico unificado (SBUV), sin perjuicio de que, en caso de transgredir las normas técnicas vigentes, el comisario de construcciones ordene la demolición de las obras ejecutadas. En el caso de las edificaciones menores a 30m2 sin permiso de trabajos varios, se aplicara el equivalente al fondo de garantía respectivo.

g) **Falta de letrero de identificación del constructor de la obra y técnicos a cargo.-** El constructor que no ubicase el letrero de identificación del proyecto, nombre de los proyectistas arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y el número de permiso de construcción, en obras mayores a 30m2 Serán sancionados con una multa del 10% de un salario básico unificado vigente, el mismo que será sancionado por la comisaria de construcciones; quien deberá notificar al responsable de la construcción para que realice la colocación del rotulo en un plazo máximo de 5 días, caso contrario procederá a emitir la multa correspondiente.

h) **Daños a bienes de uso público.-** El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, entre otros, con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, entre otros, estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación realizada por el Comisario Municipal. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el GADMM los realizará y cobrará al infractor su valor correspondiente por la vía coactiva con un recargo del veinticinco por ciento (25%).

i) **Anulación de autorizaciones.-** Si una autorización para habilitación de suelo o edificación ha sido obtenida mediante la presentación de información, datos, documentos o representaciones graficas falsas, estas autorizaciones serán anuladas en cualquier estado de la obra. El Comisario de Construcciones ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y la demolición de la misma en caso de infringir normas vigentes, sin perjuicio de que se instauren las acciones civiles y penales que correspondan.

j) **Penas mínimas-** Las penas mínimas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de este título son las siguientes:

- No mantener adecuadamente limpio el predio y cerramientos el 10% SBUV (Comisaria de Construcciones o Comisario Municipal).
- No cumplir con las obligaciones del constructor (Cerramiento provisional, protección al peatón al construir - Avisos) luego de 15 días de haber sido notificado del incumplimiento por la Comisaría Municipal el 10% SBUV.
- Demoler edificaciones sin autorización 1 SBUV (Comisaria de Construcciones), sin quedar exceptas de otras sanciones como las del instituto de Patrimonio Cultural (INPC) para edificaciones que se encuentren dentro del inventario del INPC.
- Arrojo de escombros en espacios públicos o a sus colindantes el 25% (Comisaria Municipal).

Art. 205.- Demolición de Obras

Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:

a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea, y la que se produzca en forma aérea en donde aquello no se admita.
b) Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonificaciones.
c) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal, en los términos que aquellos adquirieron sus alícuotas.
d) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el permiso de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente aquella.

Art. 206.- Cancelación de la multa impuesta por el Comisario de Construcciones

La Cancelación de la multa impuesta por el Comisario de Construcciones de ninguna manera representa el finiquito de la infracción, ésta se levantará una vez que se haya realizado todo el trámite de aprobación de planos y permisos de Construcción, informe de la Jefatura de Planificación y permiso de habitabilidad, como si se tratase de inicio de obra.

El Municipio podrá promover o realizar la ejecución de obras, como: restauración de bienes públicos, reparaciones, mantenimiento, construcción de cerramientos de acuerdo a la ordenanza, derrocamientos, cuyos costos serán imputables al propietario del inmueble.

Art. 207.- Procedimiento

a) **Inicio del procedimiento.-** El procedimiento administrativo sancionador iniciará cuando no se hubiere cumplido con la obtención de los permisos correspondientes en el tiempo otorgado por la Comisaria de Construcciones o Comisario Municipal, en caso que el infractor no obtenga los permisos respectivos el Comisario de Construcciones

o Comisario Municipal procederá a realizar el cálculo de la multa pertinente. Dicha notificación será entregada al infractor para que en el término de tres días proceda a cancelar la multa impuesta; sin perjuicio de obtener los permisos correspondientes; caso contrario de no cancelar la multa se remitirá al departamento financiero para la emisión del título de crédito correspondiente. En caso de no obtener los permisos correspondientes de construcción otorgados por el departamento de planificación por que no cumplen con las normas técnicas vigentes iniciara el proceso para el derrocamiento; mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable, concediéndole el término de cinco días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados.

Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por el término de diez días, vencido el cual se dictará resolución motivada.

Para asegurar el cumplimiento de la sanción que pudiera imponerse, las autoridades competentes podrán adoptar medidas provisionales de conformidad con lo previsto en el COOTAD.

b) **Caducidad del procedimiento administrativo sancionador.-** El procedimiento administrativo sancionador o de control caducará si luego de treinta días de iniciado, la administración suspende su continuación o impulso. De ser ese el caso, la administración deberá notificar nuevamente al presunto responsable con la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador, siempre que se encontrare dentro de los plazos de prescripción respectivos. El funcionario responsable de la caducidad de un procedimiento sancionador será sancionado de conformidad con la normativa seccional correspondiente y previo expediente disciplinario.

Se entenderá que el procedimiento ha sido suspendido, si el presunto responsable no ha recibido resolución o requerimiento de la administración en el plazo establecido en este artículo.

c) **De persistir la infracción.-** De acuerdo al presente capítulo, en el tiempo que el Comisario de Construcciones considere pertinente, impondrá una nueva multa duplicando los valores y/o en su defecto, proceder a la demolición o restitución de las obras de acuerdo a la COOTAD.

Detectada por el Inspector de Construcciones la infracción incurrida, el Comisario de Construcciones o Comisario Municipal notificará al propietario o constructor de la obra, conminándolo a:

- Presentación inmediata de documentación;
- Ejecución de obras;
- Restitución;
- Suspensión de trabajos; e,
- Inicio de procedimientos legales.

Para lo cual determinará el plazo máximo según los casos presentados.

d) **Inexistencia de respuesta a la notificación.-** En caso de no dar la debida atención o no tener respuesta a la notificación correspondiente en el tiempo previsto en el presente capítulo, el Comisario de Construcciones impondrá la multa correspondiente.

e) **Persistencia de la infracción.-** De persistir la infracción en el tiempo que el Comisario de Construcciones considere pertinente, impondrá una nueva multa duplicando los valores y/o en su defecto, o según el caso, proceder a la demolición o restitución de las obra.

Capitulo VII. III DEL CONTROL TERRITORIAL

Art. 208.- Control Territorial.-

El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:

- Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio Cantonal, para verificar el cumplimiento de la normativa vigente;
- Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio del cantón Mera estén de acuerdo a la normativa vigente y cuenten con la aprobación del GAD Municipal; y,
- Arbitrar las medidas destinadas a mantener el orden urbano.

Los controles se realizaran de manera obligatoria por la Municipalidad, y para hacerlo eficiente podrá contratar la asistencia de servicios de revisión, monitoreo, inspección y fiscalización.

Los propietarios, proyectistas, técnicos y constructores de edificación serán responsables de notificar el inicio de las obras y el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que el Municipio planifique los controles respectivos. Estos controles deberán realizarse en el término de 15 días, contados a partir de la notificación del propietario al Municipio (sección Comisaría de Construcciones).

a) **Acción Institucional para el control territorial.-** Para el control de la habilitación del suelo y la construcción se debe ejecutar las siguientes acciones: controles permanentes, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.

b) **Modalidades y momentos de los controles obligatorios.-** Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, la Municipalidad, a través del Comisario de construcciones se realizara controles en los siguientes casos:

- **Para control en la ejecución de obras en urbanizaciones o subdivisiones:**

Se verificará el cumplimiento de los tiempos, plazos y modos especificados en el cronograma de obras valorado y aprobado.

En caso de obras de infraestructura de servicios básicos y vialidad, la Jefatura de Planificación emitirá un informe de cumplimiento, previo informe favorable de las empresas respectivas.

- **Para control en la ejecución de obras de edificación:**

Control 1: Cuando se hayan realizado las excavaciones para la cimentación, esto es antes de que se realice la fundición de cimientos y columnas, se inspeccionara en función de los planos aprobados que serán cotejadas con la normativa vigente;

Control 2: Cuando la obra de construcción tiene armada la primera losa de la edificación principal o la estructura de cubierta;

Control 3: Cuando haya finalizado la construcción.

Los puntos a verificarse en cada uno de los controles, de acuerdo al avance de la obra serán:

Normas urbanas: las condiciones físicas del terreno en lo que se refiere a nivel natural del terreno, afectación a lotes colindantes, replanteo, cabidas de terreno, retiros a ejes viales y todos aquellos que influyen en la ejecución de la obra como son quebradas, taludes, altura total de la edificación, áreas verdes, equipamiento comunal.
Normas de arquitectura: dimensiones mínimas, iluminación de locales, ventilación de locales, altura de los locales, circulaciones interiores, accesos, escaleras, estacionamientos, salidas, ascensores y ductos, concordancia de los planos estructurales con los planos arquitectónicos;

Normas específicas de arquitectura por tipología: áreas mínimas, servicios sanitarios, sistemas contra incendios, suspensión de barreras arquitectónicas y usos asignados a la edificación;

Medidas de protección contra incendios: El cuerpo de bomberos realizará inspecciones, en cualquier momento del proceso constructivo.

c) **Presentación de Documentos en las Inspecciones de control.-** En las inspecciones de control, los corresponsables de la construcción, deberán presentar los planos arquitectónicos y estructurales aprobados y de instalaciones presentadas, además del permiso de construcción de edificación. En el caso de subdivisiones, los planos y la resolución administrativa de aprobación de la subdivisión, y el permiso de

construcción de la subdivisión. En el caso de urbanización: la resolución administrativa de aprobación de urbanización.

d) **Se suspenderá el proceso de construcción:**

- Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Permiso de Construcción.
- Cuando una construcción con permiso de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, retiro, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente.
- Cuando se comprobare que el permiso de Construcción haya sido otorgado, violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
- Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya.
- Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en el presente código.
- Cuando el propietario y el responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral.

Para el efecto, el Comisario de Construcción atenderá lo dispuesto en lo dispuesto en el presente código.

Art. 209.- Supervisión del Control Territorial

a) **Supervisión técnica del control territorial.-** El proceso de supervisión técnica de control territorial será realizada por la Comisaría de Construcción conjuntamente con el técnico encargado de la regulación Urbana y Rural que tendrá las siguientes competencias:

1. Supervisar el proceso técnico de control territorial en todas sus fases y procedimientos a saber: monitores, inspecciones, fiscalizaciones y las demás que establecieren por los entes contratados por la Municipalidad para el efecto. Podrá hacerlo directamente mediante la Jefatura de Planificación de la Municipalidad o contratando servicios especializados;
2. Realizar controles especiales;
3. Reportar trimestralmente su gestión al Jefe de Planificación, quien emitirá un informe conjunto con el Jefe de Planificación de los resultados al Alcalde.

b) **Controles especiales.-** La comisaría de construcciones, a cargo de la supervisión del control, realizará controles ante cualquier requerimiento.

Luego del control emitirá el respectivo informe que será remitido al peticionario y, en caso de detectarse una infracción, iniciara de oficio las acciones legales pertinentes.

c) **Medidas Cautelares previas.-** Una vez que el Comisario de Construcciones reciba el informe técnico de inspección, al inicio o durante un proceso de habilitación de suelo o edificación, en forma previa a resolver sobre lo principal, podrá dictar medidas cautelares que tengan por objeto evitar que se cometa una infracción mayor o continué el comportamiento ilegal.

d) **Tipos de Medidas Cautelares Previas.-** Las medidas cautelares podrán ser: suspensión de la obra (paralización), o de la actividad del establecimiento.

En caso de la suspensión de la obra que amerite medidas de rectificación, el comisario de construcciones emitirá una orden especial para la realización de estas obras.
Las medidas cautelares dictadas, en caso de ser impugnadas, se mantendrán y se concederá el recurso jerárquico administrativo. El conocimiento y resolución de la impugnación versara únicamente sobre la procedencia de la medida cautelar.

e) **Suspensión de las Medidas Cautelares.-** Las medidas cautelares impuestas por el comisario de construcción en los siguientes casos:

- Revocatoria de la medida por el superior jerárquico;
- Por revocatoria del comisario de construcciones , motivada en un nuevo informe técnico de inspección, en que se rectifique el informe anterior
- Por orden del comisario de construcciones , motivada en un nuevo informe técnico de inspección en el que se verifique la rectificación de la falta y el cumplimiento de la normativa vigente en los plazos concedidos;
- En caso de presentación de acuerdo notariado de adosamiento o servidumbre de vista entre colindantes, cuando corresponda.

TITULO NOVENO: DE LOS PROCEDIMIENTOS

Capitulo VIII. IV GENERALIDADES

Art. 210.- Supervisión Los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado.- Ya sea de ingeniería, estructural, sanitaria, eléctrica, vial, mecánica o de comunicación, para lo cual se requiera de aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil, de acuerdo con las leyes de ejercicio profesional, el mismo que deberá estar debidamente registrado en el GADMM.

Art. 211.- Trabajos que requieren aprobación y autorización del GADMM.- Como son: fraccionamiento territorial realizado mediante proyectos de urbanización; subdivisión de un terreno; reestructuración parcelaria; integración de parcelas; construcción de nuevas edificaciones; ampliación, modificación, reparación, derrocamiento o reconstrucción de edificaciones existentes; construcción de cerramientos; entre otros, requieren la aprobación y autorización municipal a través de la Jefatura de Planificación, para lo cual se debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo, disposiciones contenidas en el presente Código y en el Código de la construcción del Ecuador.

Las edificaciones pueden realizarse con aprobación municipal bajo cuatro formas de intervención.-

a) **Trabajos varios:** Construcciones e intervenciones menores a a 30m2 o de un costo de hasta 15 salarios básicos unificados, el cual requerirá de un esquema gráfico arquitectónico y estructural (dependiendo de la inspección técnica) que indique lo que va a realizar bajo responsabilidad de un arquitecto o ingeniero civil, intervención que se autorizará por una sola vez. Estos trabajos deberán estar dentro de lo que permite la zonificación, uso de suelo y morfología del sector; se considera también como trabajos varios los muros de contención.

b) **Con aprobación de planos arquitectónicos y estructurales:** construcciones mayores de 30m2 o de un costo de hasta 15 salarios básicos unificados, los mismos que deben ser ejecutados bajo la responsabilidad de un arquitecto e ingeniero civil respectivamente;
Las reparaciones y modificaciones que impliquen cambios de uso en la edificación o en el predio, y cambios en las fachadas, igualmente requerirán de la presentación de planos.

c) **Asesoría técnica:** construcciones de interés social mediante prototipos de edificación realizados por instituciones públicas, colegios profesionales e instituciones privadas sin fines de lucro, aprobados en el Municipio y bajo la fiscalización de un profesional, arquitecto o ingeniero civil.

El técnico responsable Arquitecto o Ingeniero Civil de la construcción deberá firmar un contrato debidamente notariado en el cual será el único responsable de realizar la construcción conforme a la planificación aprobada por la municipalidad, este contrato se deberá entregar como requisito previo al permiso de construcción. Esto se aplicara para construcciones mayores a 500 m2.

d) **Para obras menores.-** como reparaciones, adecuaciones interiores, mantenimiento, entre otros, que no modifiquen fachadas o atenten la estabilidad de la edificación y no supere costos de hasta 3 Salarios Básicos Unificados, el propietario podrá realizarlo directamente.

Art. 212.- Las edificaciones podrán realizarse por etapas.- Para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico y estructural completo, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachada en cada una, o presentar el proyecto arquitectónico y estructural de la etapa a construirse de inmediato, dejando constancia de la previsión estructural para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas.

Capitulo VIII. V DE LOS INFORMES Y CERTIFICADOS

Art. 213.- De los Informes

Formulación de pedido.- El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada trámite pertinente. Si la documentación estuviera incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla.

Informe Técnico.- Recibido el trámite se realizará las verificaciones y se recabarán los informes técnicos para establecer si aquello que se solicita está de acuerdo a las normas vigentes. El funcionario encargado del trámite emitirá el respectivo informe técnico.

Art. 214.- De los Certificados e Informes

a) **Certificaciones.-** El GADMM a través del estamento correspondiente otorgará certificaciones de los informes de aprobación a petición del interesado. Cuyos requisitos son:

- Solicitud dirigida a la Jefatura de Planificación por el o los propietarios o su procurador común.

- Comprobante de pago de un valor equivalente al uno por ciento del salario básico unificado (SBU).

b) **Certificado de Normas Particulares o línea de fábrica.-** El o los interesados, deberán obtener de la Municipalidad, el Certificado de Normas Particulares, documento que contiene especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo y edificar, como son: fraccionamiento mínimo de la parcela, frente mínimo o proporción de la parcela, afectación por vías, áreas de protección de riveras de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio, su altura máxima, los retiros obligatorios, los usos, y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por un poliducto, acueducto, líneas de alta tensión, zonas de riesgo o esté ubicado en zona de protección. Predio que podrá ser regulado mediante la ubicación geo referenciada de dos vértices del mismo.

Este certificado, tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, el mismo que será tramitado en el plazo de hasta 5 días laborables.

El Certificado de Normas Particulares se emitirá solamente en los casos que se detallan a continuación:

- Aprobación de planos para edificación,
- Permisos Varios de Obras Complementarias,
- Permisos de funcionamiento de garajes,
- urbanizaciones, subdivisiones, tanto en el área urbana como rural,
- Uso conforme,
- Aprobación de fraccionamientos:
  - Fraccionamientos agrícolas,
  - Parcelación rural,

- Urbanizaciones,
- Subdivisiones.

Requisitos.- Para la obtención del Certificado de Normas Particulares el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- Formulario del Certificado de Normas Particulares o línea de fábrica;
- Copia de escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
- Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario;
- Copia del último pago del impuesto predial;
- Copia de planimétrico actualizado hasta de dos años anteriores;
- Certificado de no adeudar al municipio.

Estos certificados serán expedidos por la Jefatura de Planificación a pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal de la tasa por servicios técnicos por concepto de emisión y línea de fábrica que establece la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Cobro de la Tasa por Servicios Técnicos y Administrativos en el GAD de Mera.

c) **Certificado de uso conforme.-** Para el uso de un predio, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de las actividades admitidas en los planos de zonificación de uso y ocupación del suelo, la Jefatura de Planificación otorgará el certificado de uso conforme, de acuerdo al Cuadro de Usos de Suelo, que se encuentran especificados en el Título 5 del presente código y establecido en los COTs del PDYOT.

Por tanto los lineamientos que serán presentados directamente por el interesado cuando se trate de usos de la edificación ya existente con fines comerciales; o por el profesional responsable de la obra cuando se trate de nuevas edificaciones o modificaciones con destino a cualquiera de las actividades admitidas; serán los siguientes:

1. **Requisitos para obtener el Certificado de Uso Conforme para nuevas edificaciones o modificaciones:**
   - Certificado de normas particulares para edificación;
   - Especificación de la actividad a desarrollar;
     Categorización de la actividad: Para los usos que fueran conformes y de impacto ambiental de relevante efecto, el Jefe de Planificación extenderá un Certificado de Uso condicional con un plazo de validez, dentro del cual deberá obtenerse el Certificado de Factibilidad Ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente;
   - Firma del usuario y del profesional competente;
   - Otros datos que la Jefatura de Planificación considere necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar, como: número de operarios y empleados ocupados y a ocupar; potencia instalada expresada en Kv; prestación de servicios, al por mayor o

menor; especificación del tipo de producto que elabora o comercializa; determinación del área de mercado previsto en el corto, mediano y largo plazo, etc.;

- Carpeta color verde.

2. **Certificado de Uso Conforme para edificación ya existente con fines comerciales:**
   - Solicitud del certificado de uso conforme para edificación con fines comerciales;
   - Dentro del cual la Jefatura de Planificación realizará la categorización de la actividad. Para los usos que fueran conformes y de impacto ambiental de relevante efecto, el Jefe de Planificación extenderá un Certificado de Uso condicional con un plazo de seis meses de validez, dentro del cual deberá obtenerse el Certificado de Factibilidad Ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente;
   - Firma del propietario;
   - Carpeta color verde.

2.1. En los casos de locales existentes para uso de diversión nocturna, se requerirá, además de lo solicitado en los requisitos anteriores, un estudio que prevenga la contaminación acústica de los mismos, el cual será otorgado por la jefatura de medio Ambiente Áridos y Pétreos, con un nivel máximo admisible de emisión sonora de 60 Db, condicionante que permitirá el otorgamiento del certificado de uso conforme, en caso de no cumplir con lo antes mencionado, no podrá obtener la patente municipal y por tanto la intendencia de policía tendrá la facultad de no emitir el permiso de funcionamiento hasta que se realicen los correctivos correspondientes.

Además en lo referente a las instalaciones de edificación de Karaokes y discotecas, debe contar con dos baños (uno para hombres y otro para mujeres). En los casos de locales con capacidad de más de 30 personas, deben contar con puerta de escape.

Estos certificados tendrán validez por un año, y será requisito obligatorio para la obtención de la patente Municipal.

Todos estos documentos deben presentarse en una carpeta de color celeste.

Estos certificados serán expedidos por la Jefatura de Planificación a pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal de una tasa equivalente al 4% de un salario básico unificado del trabajador en general (UBUV).

Capitulo VII. VI DE LOS PERMISOS PARA EDIFICACIÓN

Definición de edificación con normativa.- Es toda construcción a realizarse en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (éste último mediante vivienda agrícola siempre que la pendiente y la regulación del uso y ocupación del suelo lo permita). El cual se sujeta a los planos de zonificación del presente código y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 215.- Para una nueva construcción, reconstrucción o ampliación.-

En edificaciones superiores a 30m2 se requerirá la aprobación de planos arquitectónicos y estructurales por la Jefatura de Planificación, cuyas etapas son:

1. Informe de aprobación del anteproyecto,
2. Informe de aprobación del proyecto definitivo,
3. Permiso de construcción.

a) Requisitos para el Informe de aprobación del anteproyecto.-

- Carpeta del Certificado de normas particulares para edificación;
- Anteproyecto arquitectónico que incluya: un juego de planos en el que se deberá identificar todas sus cotas, considerando las condicionantes del terreno y los colindantes, especialmente en zonas con portales;
- Para el caso de edificaciones especiales (gasolineras, estaciones de servicio, industrias, viviendas en zonas de riesgo, depósitos, entre otros) deberá presentar el informe de factibilidad ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente que determinará si debe realizar estudio de impacto ambiental o ficha ambiental.

Este informe tendrá validez por un año y es de carácter informativo.

Una vez aprobado el anteproyecto, puede presentar los definitivos con 3 copias además del anteproyecto aprobado.

b) Requisitos para el Informe de aprobación del proyecto de edificación definitivo.-

- Informe de aprobación del anteproyecto;
- Certificado de Normas Particulares;
- Tres juegos de planos arquitectónicos y estructurales, en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de este código y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- Pago de la tasa municipal de aprobación de plano equivalente al 2 x 1000 del valor de la obra a ejecutarse;
- Una carpeta de cartón color amarillo.

  En caso de solicitar préstamo para la ejecución del proyecto, se requerirá un juego de planos adicional.

c) **En casos especiales como:** Construcciones mayores a 400 m2, edificaciones mayores o iguales a cuatro pisos, gasolineras, estaciones de servicio, industrias, viviendas en zonas de riesgo, depósitos, entre otros; y los así contemplados en este código se debe presentar lo siguiente:

- Informe del cuerpo de bomberos;
- Planos especializados (eléctricos, sanitarios, telecomunicación, entre otros que requiera el funcionario a cargo);

- En caso de ser un emprendimiento turístico, certificado de pre factibilidad de CETUR y/o Ministerio de Turismo para edificios destinados al turismo;
- Informe de la unidad a cargo de riesgos;
- Estudio de factibilidad ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente, el cual definirá el requerimiento de estudios de impacto ambiental, o ficha ambiental según sea el caso.

d) **De los Permisos de Construcción.-** La Jefatura de Planificación, otorgará el permiso de construcción, al constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

- Planos aprobados de la edificación (arquitectónicos, estructurales y especiales en caso de ser necesario);
- Formulario de aprobación;
- Formulario INEC;
- Certificado de inscripción patronal del profesional que realice la construcción de la edificación (Ley de Seguridad Social Título V);
- Comprobante de depósito de la garantía de fiel cumplimiento de los planos arquitectónicos y estructurales aprobados por el GADMM, equivalente a lo que establece la ordenanza de tasas vigente.

e) **Permiso de construcción por etapas.-** La Jefatura de Planificación otorgará permisos de construcción para cada etapa que se solicite; en estos casos el permiso de construcción será válido sólo para cada etapa solicitada, previo el pago de la garantía equivalente a lo que establece la ordenanza de tasas vigente.

Para lo cual se presentará el proyecto arquitectónico y estructural completo, identificando claramente sus etapas y detalles de remates de fachada en cada una, o presentar el proyecto arquitectónico y estructural de la etapa a construirse de inmediato, pero dejando constancia de la previsión estructural para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas.

f) **De las Modificaciones a los Planos Aprobados:** Toda modificación en obra respecto a planos aprobados que no cambie el área de construcción, requerirá de la presentación de los planos aprobados anteriormente, más el pago de la tasa municipal de servicios técnicos administrativos. En caso de existir aumento en el área, se deberá sujetar al procedimiento establecido para aprobación de planos y pagará adicionalmente, el 2 x 1000 sobre el costo del área incrementada.

g) **Modificaciones menores al 20%.-** Pueden realizarse modificaciones interiores hasta en un 20% de la obra, sin que representen modificaciones estructurales, para lo cual solamente requerirá comunicar al Jefatura de Planificación indicando las modificaciones a realizarse.

Art. 216.- Del permiso de habitabilidad

a) **Permiso de habitabilidad.-** Es la autorización que concede la Jefatura de Planificación y la Dirección de Obras Públicas para que una construcción entre en servicio, pedido que lo realizará el propietario o el constructor de la obra.

La Jefatura de Planificación luego de una inspección, verificando el cumplimiento de los planos aprobados, el desalojo de materiales de las vías y retiros de obras provisionales, reparación de veredas en caso de haber sufrido daños, emitirá un informe mediante el cual pueden ser devueltas las garantías entregadas a la Tesorería Municipal.

b) **Concesión del permiso.-** Para la concesión del permiso de habitabilidad, deberá verificarse la construcción de la estructura, paredes, contrapisos, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas; por lo menos un baño habilitado en cada unidad funcional o vivienda, puertas y ventanas exteriores. No será necesario para el efecto, obras como: enlucidos de paredes, carpintería interior, pintura, cielo raso, acabados de pisos y cerramientos.

Art. 217.- Trabajos Varios.-

a) **De la aprobación de trabajos varios.-** La Jefatura de Planificación aprobará las solicitudes que se presenten para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones y muros en los siguientes casos:

- Edificación nueva o ampliación hasta 30m2, por una sola vez;
- Construcción de cerramientos, con los siguientes lineamientos: cerramiento frontal de 0.80m. en mampostería compacta y concluir con elemento ornamental hasta una altura máxima de 2.00m. Cerramientos medianeros (laterales y posterior) hasta una altura máxima de 2.5 m medidos desde el nivel del terreno, siempre que se encuentra dentro de sus linderos;
- Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 30 m2;
- Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, enlucido de paredes, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas y sanitarias, y pisos;
- Cambio de suelos, rellenos y excavaciones.

La Jefatura de Planificación emitirá la aprobación de trabajos varios, el que será entregado en el término máximo de cinco (5) días laborables.

b) **Requisitos.-** Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

- Escritura de la propiedad del inmueble debidamente registrada;

- Certificado de no adeudar al municipio;
- Formulario para trabajos varios firmado por el o los propietarios;
- Esquema de la zona de intervención en la edificación;
- Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse;
- Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- Autorización Notariada de Copropietarios (en caso de P.H.);
- Certificado de Normas Particulares o Línea de Fábrica (aprobada);
- Carpeta de cartón color verde

c) **Requisitos para Instalación de Medidores:**

- Formulario de Solicitud de varios trabajos;
- Copia de la escritura debidamente registrada;
- Certificado de no adeudar al Municipio;
- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
- Certificado de Normas Particulares o Línea de Fábrica (aprobada);
- Una carpeta color verde;
- Tiempo de entrega 5 días laborables.

d) **Requisitos para Cerramientos:**

- Copia de la escritura debidamente registrada del dueño y copia del planimétrico actualizado;
- Certificado de no adeudar al Municipio;
- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
- Formulario de solicitud de permiso para construcción de cerramiento;
- Tiempo de entrega 5 días laborables;
- Carpeta de cartón color verde

Art. 218.- Requisitos para Compra/Venta Urbana y Rural, Replanteos.

Requerirá presentar los siguientes requisitos:

a) Formulario para levantamiento planimétrico y/o replanteo;
b) Levantamiento planimétrico original conteniendo en su tarjeta la clave catastral del predio+ 4 copias, realizado por un profesional debidamente registrado en el municipio, en tamaño INEN A4; A3;A2;A1 De acuerdo al área del predio;
c) Ubicación a escala y georefenciada en coordenadas UTM WGS84 zona 17 sur, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, y 1:5000 en la área rural; los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en la Cabecera Cantonal Mera y/o en las cabeceras parroquiales de Madre Tierra y Shell, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos georeferenciados de los vértices de la parcela;
d) Certificado del registro de la propiedad actualizado original y copia;

e) Certificado de no adeudar al municipio;
f) Copia de la escritura debidamente registrada del vendedor;
g) Copia del planimétrico anterior;
h) Copia de cedulas y papeletas de votación del comprador y vendedor;
i) 1 CD que contenga el levantamiento planimétrico georeferenciado, con calles, accidentes geográficos, ríos, quebradas, y edificaciones existentes;
j) Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
k) Formulario del certificado del Plan regulador;
l) Una carpeta de color amarillo.

Tiempo de entrega 5 días laborables para la zona urbana y 8 días laborables para la zona rural o lotes que superen los 1000.00m2.

Art. 219.- Requisitos para Afectación

a) Formulario de Afectación o plan regulador;
b) Copia de la escritura debidamente registrada del propietario;
c) Certificado de No adeudar al Municipio;
d) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
e) Planimétrico anterior con vigencia de dos años ;
f) Carpeta de color verde;

Tiempo de entrega 5 días laborables.

Art. 220.- Obligación del constructor.-

El constructor está obligado a cumplir los siguientes requerimientos:

a) Realizar un contrato notariado con el propietario del inmueble en construcción, siempre y cuando sobrepase los 800 m2 de construcción, el mismo que será requisito para emitir el permiso de construcción por parte del departamento de Planificación;
b) Colocar un letrero en el predio donde se va a construir; en él debe constar la identificación del proyecto, nombre de los proyectistas (arquitectónicos, estructurales, de instalaciones) y el número del permiso de construcción; en caso de incumplimiento será sancionado al presente código;
c) Mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados por el GADMM;
d) Proteger a la construcción con cerramiento o vallas provisionales de seguridad.

Capitulo VIII. VII DEL PERMISO PARA LA APROBACIÓN 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.

Art. 221.- Para la aprobación de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal.- Deben presentar a la Jefatura de Planificación los originales de los siguientes documentos:

a. Formulario de Solicitud dirigida al Alcalde firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal, y el arquitecto responsable del trámite;
b. Planos arquitectónicos y estructurales y de instalaciones actualizados con los respectivos informes;
c. Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad;
d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad;
e. Certificado de no adeudar al Municipio;
f. Informe de aprobación de planos de las construcciones existentes;
g. Permiso de trabajos varios (en caso de haberlo obtenido);
h. Un juego completo de planos aprobados;
i. Informe técnico sobre la estabilidad estructural por parte de un ingeniero civil calificado o planos estructurales con los cuales se construyó la obra;
j. Reglamento de uso, funcionamiento y administración;
k. Informe de la Jefatura de Agua Potable, Empresa Eléctrica y Departamento de Obras Públicas Municipales certificando el cumplimiento de las normas sobre instalaciones y albañilería;
l. Cuadro de áreas, linderos y alícuotas detalladas abalizado por un arquitecto registrado en el GADMM;
m. En caso de construcciones antiguas, se deberá contar con el aval de un ingeniero civil, que determine que la construcción es factible de dividirse estructuralmente; y,
n. Carpeta de cartón color amarillo.

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. 222.- Para nuevas edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal.- Se contemplará lo siguiente:

- Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en este código y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo;
- Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas aprobados;
- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua en caso de incendio;
- Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio;

- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general;
- La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas de exteriores tendrán medidor exclusivo;
- Las losas de entrepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm. de espesor;
- En caso de sobrepasar los 450 m2. de construcción o más de tres unidades de vivienda se exigirá planos y firma de responsabilidad de ingenieros eléctricos e hidro-sanitarios;
- Además para todos los casos se sujetará a las normas de construcción establecidas en el Código de Arquitectura y en las normas regulaciones y disposiciones de la Ley de Reglamento de Propiedad Horizontal.

a) Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

El plano contendrá los siguientes detalles:

1. Ubicación y linderos del inmueble;
2. Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,
3. Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

b) **Resultado del trámite.-** La Jefatura de Planificación emitirá el informe técnico por escrito sobre la petición de aprobación de declaratoria de propiedad horizontal, en el término máximo de diez (10) días, contados a partir de la fecha de su presentación; pudiendo presentarse los siguientes casos:

- Si la petición de declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento jurídico para que elabore la resolución administrativa de aprobación del proyecto o edificación, previo el análisis legal de la documentación respectiva y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días.
- Si la petición de la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe negativo, se indicará las razones de esta negativa así como las recomendaciones necesarias para su aprobación.

c) Caso de inmuebles cuyos planos no han sido aprobados.- Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados, la Jefatura de Planificación emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual el interesado presentará:

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

En caso de que la edificación cumpliere con las regulaciones vigentes

Capitulo VIII. VIII DEL PERMISO PARA FRACCIONAMIENTOS

Art. 223.- Para Aprobación de urbanizaciones o subdivisiones.-

a) **Procedimientos para la Aprobación de Urbanizaciones.-** El procedimiento para obtener el permiso para urbanizaciones contemplará las siguientes cinco etapas en los que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se concluirá en el término máximo de veinte 20 días laborables:

1. El otorgamiento de un informe preliminar;
2. Informe de aprobación del anteproyecto;
3. Informe de aprobación del proyecto definitivo;
4. Elaboración de la resolución administrativa en la Asesoría Jurídica Municipal;
5. Cancelación de la Hipoteca o póliza equivalente al costo total de las obras para la entrega de garantías.

b) **Informe preliminar.-** Para el otorgamiento del informe preliminar, el propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Jefatura de Planificación la siguiente documentación:

1. Certificado de normas particulares o línea de fábrica;
2. Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad y certificado actualizado de gravámenes, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización;
3. Copia de planimétrico actualizado hasta dos años anterior;
4. Certificado de no adeudar al municipio;
5. Carpeta de cartón color azul.

c) **Para el otorgamiento del informe de aprobación del anteproyecto.-** El propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Jefatura de Planificación, la siguiente documentación:

- Solicitud para la revisión del anteproyecto dirigida al Alcalde, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común, y del arquitecto planificador;
- Copia de las escrituras debidamente registrada;
- Certificado del registro de la propiedad actualizado;
- Planimétrico actualizado curvas de nivel;
- Certificado de no adeudar al Municipio;

- Informe preliminar de la urbanización emitido por la Jefatura de Planificación;
- 2 copias del anteproyecto de urbanización georeferenciado (copia en cd), a escala 1:1.000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
  - Graficación exacta de los linderos del predio que va a urbanizarse, y especificación de los colindantes;
  - Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente y del proyectado en el Plan vial;
  - División en lotes conforme a los lineamientos que constan en el informe preliminar, producto del diseño urbanístico;
  - Área comunitaria y áreas verdes conforme lo determina este código;
  - Cuadro de datos en valores absolutos y relativos conteniendo: área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número total de lotes; áreas de afectación; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; área comunal y áreas verdes; con sus porcentajes correspondientes;
  - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, entre otros.

- Informe municipal de agua potable, que establezca la posibilidad de dotación del servicio, y la densidad máxima que pueda ser atendida en la zona. En el caso de dotación del servicio por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado;
- Informe municipal de alcantarillado que establezca la posibilidad de dotación del servicio por medio del sistema de redes de la ciudad y la existencia de ríos y quebradas y su tratamiento; en caso de no contar con informe favorable de las Jefaturas de Agua Potable y de Alcantarillado, el urbanizador tendrá la obligación de diseñar la planta de tratamiento de aguas servidas;
- Informe de la Empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión;
- Informe de la Empresa telefónica (CNT) que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes e instalación;
- En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (parroquia, barrio, calles), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario.

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se adjuntará la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.

En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación siempre y cumpla con lo descrito en el Art 473 del COOTAD.

En el diseño de urbanizaciones, sus calles deberán integrarse con las vías existentes y el plan vial, dando como resultado un plan vial integral y público, excepto las vías que por su concepto y contexto sean internas y propias de la urbanización.

Aprobado el anteproyecto, los lotes no serán sujetos de venta hasta que se emita la resolución administrativa de aprobación del proyecto de urbanización definitiva.

d) **Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización definitivo.-** El propietario o el arquitecto planificador deberán presentar la siguiente documentación:

- Solicitud para aprobación del informe de urbanización definitiva dirigida al_ Alcalde con memoria índice;
- Certificado de no adeudar al Municipio;
- Última carta de pago impuesto predial;
- Certificado del registro de la propiedad;
- Informe de aprobación del anteproyecto de la urbanización (copia);
- Informes y cinco juegos de planos y uno en formato digital de las redes de agua potable, alcantarillado con planta de tratamiento de aguas servidas, estudio vial aprobado por obras públicas Municipales, Estudios eléctricos, telefónica, debidamente con el presupuesto respectivo y aprobadas por las empresas que correspondan;
- Cinco copias del proyecto de urbanización y dos en formato digital, escala 1:1.000 ó 1:1.500 sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
  - Levantamiento planimétrico y topográfico;
  - Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente y del proyectado en el Plan vial;
  - áreas comunales y áreas verdes;
  - Ubicación a escala y georefenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona se 17 Sur;
  - Urbanización debidamente mojoneada;
  - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes con su aval correspondiente;
  - División en lotes producto del diseño urbano;
  - 4 Cortes del terreno que identifiquen 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), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes), y superficie;
  - Cronograma valorado de obras.
  - Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, pieza urbana, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.

- Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta

urbana con cuadro de datos en valores absolutos y relativos conteniendo (área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número total de lotes; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo); propuesta vial, presupuesto y especificaciones técnicas, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato A4 INEN, y en los tamaños que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

- Estudio de factibilidad ambiental (ficha ambiental o estudio de impacto ambiental);
- Estudio contra incendios;
- Carpeta de cartón color azul.

e) **Requisitos para la elaboración de la resolución administrativa.-** En la Asesoría Jurídica Municipal se requerirá:

1. Informe técnico de la Jefatura de Planificación del proyecto definitivo;
2. Garantías otorgadas por el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras, las mismas que deberán responder al número de lotes proporcional al valor de las obras de infraestructura básica conforme lo determine el informe de avalúos y Catastros por m2.

f) **Urbanizaciones de interés social.-** El procedimiento para obtener el permiso de una urbanización de interés social, contemplará todos los procesos anteriormente señalados, y se sujetarán a la ordenanza para la aprobación de programas de interés social.

Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

1. 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 GADMM, las califique como tales.

2. Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

Las urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social, requerirán a parte de lo antes señalado:

- **Implantación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelos urbanos o expansión urbana que cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, teléfono.

- **Normas de zonificación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollarán en las asignaciones de las siguientes formas de ocupación: continua con

retiro frontal (3m.), posterior (3m.) implantación continua, debiendo acogerse al lote mínimo de estas asignaciones que se norme en la Ordenanza Respectiva.

- **Equipamiento comunal:** La construcción de las obras de infraestructura básica y 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 el cuadro de equipamiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y en la Ordenanza Respectiva.

- **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. (Protocolizar y registrada en el registro de la propiedad del Cantón Mera)

g) 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:

- Solicitud al Alcalde sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social;
- Certificado de Gravamen con historial mínimo de 5 años de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces en el Cantón;
- Certificado de ingresos; y,
- Certificado de afiliación al IESS.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la Municipalidad, las obras de infraestructura podrán ser entregadas al GADMM 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.

h) Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo

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 Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado.

- **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, asfalto o adoquinado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, planta de tratamiento de aguas servidas, red matriz soterrada de energía eléctrica y teléfonos, 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.

i) **Planos modificatorios de urbanización.-** Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Alcalde por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.
- El original del permiso de urbanización, ordenanza (en caso de viviendas de interés social) o resolución administrativa.
- Un juego de planos aprobados
- Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios
- Cinco 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.

j) **Cancelación de la hipoteca por garantía de obras.-** Para la cancelación de la hipoteca o póliza 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 Jefatura de Planificación. Para el caso de urbanizaciones de interés social, se sujetará a lo que dictamina la ordenanza para la aprobación de programas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas.

Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones.- El Municipio aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, o depósitos en moneda de curso legal.

k) Procedimiento para la entrega-recepción de obras de urbanización.-La Municipalidad de Mera, previa a la entrega recepción de las obras de urbanización solicitará 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 formarán parte integrante del informe de la Jefatura de Planificación quienes verificarán el cumplimiento de lo establecido en la resolución y en el presente código, informe que se entregará al departamento Jurídico del GADMM quien elaborará el acta de entrega recepción de las obras, para que sea suscrita por la Jefatura de Planificación en

representación de la Municipalidad de Mera 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 del levantamiento de la hipoteca, póliza o devolución de la garantía de obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuere desfavorable, la el GAD Municipal hará conocer por escrito al propietario, o su representante legal y/o al director de la obra los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

La entrega de la Resolución administrativa no se concretará hasta cuando se constate la ejecución de todas las obras de infraestructura.

l) **La Jefatura de Planificación entregará al solicitante:** los informes: preliminar, de anteproyecto y de aprobación del proyecto de urbanización, en el término máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos 1 año desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueren negativos, la Jefatura de Planificación señalará las razones.

Art. 224.- Requisitos para la Aprobación de Subdivisiones.-

a) **Requisitos para subdivisión.-** La Jefatura de Planificación una vez que cumpla con todos los requisito y aspectos técnicos, emitirá el correspondiente informe técnico y previo el pronunciamiento o informe jurídico, el alcalde emitirá la resolución administrativa aprobando la sub división, en la que se hará constar el cronograma de trabajos para la construcción de vías de acceso a los predios fraccionados, y en casos de subdivisiones dentro del área urbana, urbanizable y de expansión, se solicitará además la accesibilidad a servicios de agua, luz y alcantarillado, vías o en su defecto pozo séptico, y se dará a conocer al concejo Municipal, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- Formulario de solicitud de aprobación de fraccionamiento, firmada por el o los propietarios o por su procurador común;
- Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
- Certificado de normas particulares o línea de fábrica (aprobada);
- En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;
- En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación;
- Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
- Cinco copias de planos de la división elaboradas en escala 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 georeferenciado conteniendo:

- 1 CD conteniendo la ubicación a escala y georefenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur, con equipos de alta precisión tolerables a 1:5000, clave catastral del predio. Los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en las cabeceras parroquiales, con señal GNSS (GPS Y GLONASS);
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes (Aval de un acuerdo de límites entre colindantes);
- División en lotes producto del diseño urbanístico;
- Definición del 15% al 25% de áreas verdes y comunales;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir, área útil, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales;

- Carpeta color amarillo.

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres años.

Art. 225.- Requisitos para aprobación de Fraccionamiento Agrícola.- La Jefatura de Planificación una vez que cumpla con todos los requisito y aspectos técnicos, emitirá el correspondiente informe técnico y previo el pronunciamiento o informe jurídico, el alcalde emitirá la resolución administrativa aprobando la sub división, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida al Alcalde, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador;
b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
c) Certificado de normas particulares o línea de fábrica;
d) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;
e) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación;
f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
g) Cinco copias de planos de la subdivisión elaboradas en escala uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido;
h) La propuesta de división irá sobre el plano topográfico georeferenciado en WGS 84 zona 17 Sur, conteniendo:

    - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
    - División en lotes producto del diseño urbanístico;
    - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir , área útil, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie;

- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, Ubicación a escala (calles, entre otros.), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales;

i) Carpeta de color amarillo.

Art. 226.- Tasas establecidas para revisión y verificación de levantamiento planimétrico.- Los valores que establece la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Cobro de la Tasa por Servicios Técnicos y Administrativos en el GAD M de Mera vigente.

Capitulo VIII. IX. PROCEDIMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS

Art. 227.- Resolución administrativa para Propiedad Horizontal

1. El usuario deberá Ingresar a la Jefatura de Planificación la documentación constante en el capítulo VII. III. del presente código, mismo que será revisado por la sección de regulación urbana y de fraccionamientos, de donde se emitirá un informe al departamento Jurídico, previo el pago de la tasa de aprobación y revisión de planos equivalente al 2 x 1000 sobre el costo del área construida por parte del propietario.

2. La Asesoría Jurídica elaborará la resolución administrativa de propiedad horizontal pertinente, el cual deberá ser firmado por el Jefe de Planificación y entregado al concejo Municipal para su conocimiento.

3. Conocido por el concejo Municipal junto con la certificación del secretario general del GADMM de que ha sucedido ese conocimiento, el expediente regresará a la Asesoría Jurídica a fin de que el interesado proceda a la protocolización e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad de ser el caso.

Art. 228.- Procedimientos para la resolución administrativa de fraccionamientos (urbanización y subdivisión)

- El usuario deberá ingresar a la Jefatura de Planificación la documentación constante en el capítulo VIII.VIII. del presente código, mismo que será revisado, desde donde se emitirá un informe a la Asesoría Jurídica en el que constará el costo de las obras de infraestructura y todo su expediente, previo el pago de la tasa de aprobación y revisión de planos equivalente al 2 x 1000 sobre el costo del área construida por parte del propietario;

- La Asesoría Jurídica elaborará la resolución administrativa pertinente, para lo que deberá analizar y revisar la legalidad de la documentación que contiene el expediente, establecer la constitución de garantías, realizar el cronograma de etapas de avance del proyecto y emitir la resolución administrativa correspondiente, la cual el alcalde deberá firmar;

- Misma que la Asesoría Jurídica hará conocer al interesado, a fin de que se proceda a la protocolización e inscripción correspondiente en el registro de la propiedad de ser el caso.

Art. 229.- Prohibiciones.- Se prohíben divisiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural.

Art. 230.- Protocolización de la resolución u ordenanza (en caso de viviendas de interés social).-

Luego de la resolución administrativa, la Secretaría General Municipal enviará al Archivo General de la documentación, y entregará las cuatro copias restantes a los siguientes estamentos del GADMM: Jefaturas de Planificación y Avalúos y Catastros, al Registrador de la Propiedad, y una al propietario. El Departamento de Obras Públicas Municipales señalará los costos de urbanización y subdivisión anualmente; La Jefatura de Avalúos y Catastros informará sobre el avalúo de los predios a urbanizarse o subdividirse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura.

Capitulo VII. X. DE LAS GARANTÍAS

Art. 231.- Tipos de garantías.-

El Municipio aceptará las siguientes garantías: hipoteca, garantía bancaria, póliza de seguros y depósito en moneda de curso legal.

a) Garantía para edificaciones .-

- Fondo de garantía para la obtención del permiso de construcción.- Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá la garantía de ley a favor del Municipio, para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo a planos aprobados. No se rendirá garantía para construcción de obras que no requieran la aprobación de planos.
- El monto de garantía para las construcciones, será de acuerdo a los valores que establece la Ordenanza sustitutiva que reglamenta el cobro de la tasa por servicios técnicos y administrativos en el GAD M de Mera vigente.
- Garantías que pueden aceptarse para habilitación del suelo y edificación.- El GADMM aceptará como garantías hipotecas valoradas por la jefatura de Avalúos y Catastros, garantías bancarias, pólizas de seguro o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Jefatura Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso. En el caso de construcción por etapas, el monto de garantía se calculará considerando el área bruta de construcción de cada etapa.

    (1) **Devolución de la Garantía.-** La garantía será devuelta por el Municipio, una vez que el propietario o constructor haya obtenido el permiso de habitabilidad de la Jefatura de Planificación.

b) Garantía para urbanizaciones

- **Garantía para urbanizaciones y subdivisiones.-** Para subdivisiones y urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del GADMM por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización a realizarse; para lo cual podrá hipotecar lotes de terreno a favor de la Municipalidad cuyo valor cubrirá el cien por ciento (100%) de las obras de urbanización, o mediante una de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías. En las urbanizaciones calificadas como de interés social únicamente se hipotecarán los lotes como garantía de ejecución de las obras, en concordancia con la ordenanza para la aprobación de viviendas de interés social en la modalidad de proyectos de urbanización y programas de urbanización con viviendas progresivas. El Departamento Financiero vigilará la vigencia de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento.

- **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.

- **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 esta haya sido recibida conforme lo dispuesto en el presente código.

- **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, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de propiedad horizontal por parte del GADMM.

Capitulo VIII. XI. PRESENTACIÓN DE PLANOS

Art. 232.- Presentación de planos.-

La presentación de proyectos se realizará en planos en papel impreso y en medio digital, y para su aprobación y registro se sujetarán a las normas INEN 567, 568, 569 y a las disposiciones de esta sección.

a) **Dimensiones para láminas de dibujo de los proyectos.-** Las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato y dimensión láminas de dibujo.

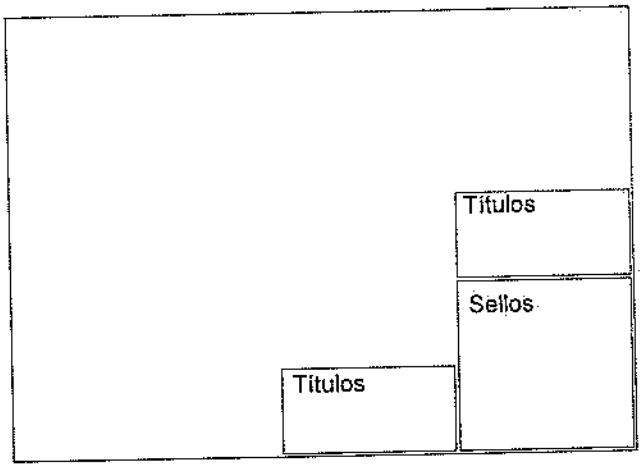
Formato	Dimensiones (mm)
A0	841,00 x 1189,00
A1	594,00 x 841,00
A2	420,00 x 594,00

A3	297,00 x 420,00
A4	210,00 x 297,00

Fuente: Norma INEN 568

b) **Cuadro de títulos, sellos de registro y aprobación.-** Todo plano de habilitación de suelo y edificación deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

c) **Sellos de registro y aprobación.-** los planos deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos necesarios, acorde al formato utilizado, hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.



d) Los cuadros de título se diseñarán con los siguientes datos:

- Clave catastral y número de predio;
- Nombre del proyecto;
- Ubicación gráfica y descrita- Dos puntos georeferenciados WGS84 Zona 17 Sur;
- Actividad a realizar: de acuerdo al uso conforme;
- Nombre, número de cédula y firma del propietario;
- Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable;
- Nombre, firma del representante legal de la empresa o promotor si lo hubiere;
- Título de la lámina;
- Escala o escalas;
- Fecha;
- Número de lámina:
  1-A: Arquitectónicas
  1-E: Instalaciones eléctricas
  1-H: Instalaciones Hidráulicas
  1-R: Riesgos
- Cuadro de áreas;
- En los casos de compras ventas de derechos y acciones, deberá contener además de lo anterior, los siguientes datos:

Nº DE LOTE	NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS	PORCENTAJE POR ACCIONISTA
1		
2		
...		
PORCENTAJE DE COMPRAVENTA		
TOTAL EN PORCENTAJE		

e) Para los casos de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, éstas deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, conforme lo determina las abreviaturas siguientes:

A: Cuando se trate de planos arquitectónicos o implantación;
E: Planos estructurales;
IS: Planos de instalaciones sanitarias;
IE: Planos de instalaciones eléctricas;
IM: Planos de instalaciones mecánicas;
IC: Planos de instalaciones electrónicas y comunicación;
EE: Estudios especiales.

Art. 233.- Contenido mínimo de los planos:

a) **Para proyectos arquitectónicos (edificación):**

- Levantamiento planimétrico y topografía del terreno con los cortes correspondientes. En los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes;
- Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por la Jefatura de Planificación;
- Ubicación que debe abarcar una zona de 300m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas, ríos, entre otros, que permita ubicarlo fácilmente.
- Plano de implantación en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, tipo de cubierta, afectaciones y eje vial;
- Cuadro de áreas.- dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación:

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

Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo.

En la planta de cubiertas inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán cotas de nivel en los sitios que fueren necesarios para la comprensión del proyecto.

- **Cortes:** serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto.

  Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.

  Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de estos deberá contemplar el desarrollo de una escalera, si la hubiere.

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

- **Planos de instalaciones:** Deberán ser presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí. Deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

- **Planos estructurales:** Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

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

Cuadro de áreas

PISO	NIVEL	USOS	UNIDADES	ÁREA ÚTIL (AU) O COMPUTABLE	ÁREA NO COMPUTABLE (ANC)		ÁREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (AB) M2
					Construida m2	Abierta m2	
							AU+ANC=AB
TOTAL							
						ÁREA DEL TERRENO	
						COS	

COS TOTAL	
CLAVE CATASTRAL	

b) **Para proyectos de habilitación del suelo: subdivisión o reestructuración parcelaria.**

- Levantamiento planimétrico y topográfico del terreno georeferenciado de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para Mera, es decir en WGS84 zona 17 sur, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, y 1:5000 en la área rural; los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en la Cabecera Cantonal Mera y/o en las cabeceras parroquiales de Madre Tierra y Shell, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos georeferenciados de dos vértices de la parcela;

- Implantación sobre el plano topográfico actualizado a escala uno a mil (1:1000) conteniendo ubicación;

- Cuando el predio límite con quebrada o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición superior de la quebrada proporcionada por la Jefatura de Planificación;

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

- Especificaciones del número de pisos y tipos de cubiertas de las construcciones existentes, afectaciones viales, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, acequias, quebradas, taludes, ríos, entre otros;

- Sección transversal de vías existentes y proyectadas en escala opcional;

- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir: áreas de afectación, áreas de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de parcelas o lotes, área verde, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de las parcelas o lotes y superficies);

- Cronograma valorado de obras de infraestructura en el caso que se proyecten calles o pasajes. En subdivisiones en áreas urbanizables en las que no exista posibilidad inmediata de servicios básicos de infraestructura, se exigirá la construcción de pozos sépticos, bordillos, calzadas empedradas con aceras encespedas. En subdivisiones en áreas no urbanizables se exigirá únicamente el cronograma valorado de las vías o pasajes proyectados para la apertura y afirmado correspondiente. En caso de reestructuración parcelaria se hará constar en el plano el levantamiento del estado actual y la propuesta, y se adjuntará la documentación pertinente de cada uno de los lotes involucrados.

c) **Para proyectos de habilitación del suelo: Urbanización**

- Implantación sobre el plano topográfico del terreno georeferenciado, de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para Mera; Ubicación a escala y georefenciada en coordenadas UTM WGS84 zona 17 sur, con equipos de alta precisión tolerables a escala 1:1000 en el área urbana, los mismos que deberán considerar la red geodésica implementada en la ciudad de Mera y/o en las cabeceras parroquiales, con señal GNSS (GPS y GLONASS) para lo que se requerirá los puntos georeferenciados de dos vértices de la parcela;

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

- Cuando el predio límite con quebradas o producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por la Jefatura de Planificación Territorial;

- Diseño vial integrado al plan vial y a la trama vial existente;

- División en lotes producto del diseño urbano;

- Equipamiento comunitario y áreas verdes;

- Cortes del terreno para identificar pendientes, quebradas y taludes;

- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar: áreas de afectación, áreas de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, área de equipamiento, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de las parcelas o lotes y superficies).

d) **Cronograma valorado de obras de infraestructura.** - Se exigirá el diseño de redes de: alcantarillado, agua, energía eléctrica y telefónica soterrada, planta de tratamiento de aguas residuales en caso de no contar con colectora municipal, bordillos, calzadas adoquinadas o asfaltadas con aceras de hormigón o adoquín.

e) **Para equipamiento comunitario y áreas verdes en urbanizaciones**

- Plano de las áreas verdes y equipamiento comunal, realizado sobre levantamiento planimétrico y topográfico del terreno, incluyendo los cortes correspondientes. Deberá identificarse claramente los usos de los espacios (recreativos, deportivos, áreas construidas, arborizadas, jardinería) dimensionados tanto en planta como en cortes;
- En caso de existir plataformas, éstas deben ser claramente definidas, tanto en planta como en corte con los respectivos niveles, taludes y pendientes;
- Detalle de muros de contención si los hubiere;
- Plano de instalaciones eléctricas y sanitarias, si las tuviere;
- Ubicación y detalle del mobiliario urbano;
- Especificaciones técnicas de los materiales a utilizarse en cada uno de los espacios;
- Cuadro de detalle de la vegetación a utilizarse en las áreas verdes;
- Planos arquitectónicos con cuadro de áreas, en el caso de que existan edificaciones;

- Cronograma valorado de obras; si se construye en áreas comunal por etapas, deberá adjuntarse el cronograma valorado por etapas.

f) **Proyectos de conservación, restauración, modificación y ampliación**

Los planos contendrán la graficación en color de las etapas propuestas y las especificaciones de las áreas y niveles de cada una de las etapas.

g) **Proyectos por etapas**

Los planos contendrán la graficación en color de las etapas propuestas y las especificaciones de las áreas y niveles de cada una de las etapas.

h) **Memoria técnica**

En los casos requeridos se describirán de manera general las características y peculiaridades del proyecto, en un máximo de 10 hojas tamaño INEN A4.

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

TIPO DE DIBUJO	ESCALAS	LÁMINA TAMAÑO INEN (mm.)
Planos de fraccionamiento urbano o rural > 9 lotes	1:2000 1:1000 1:500	A3 (297,00 x 420,00) - A1 (297,00 x 420,00)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes	1:200 1:100	A1(297,00 x 420,00)
Planos de detalle	1:50 1:20 1:10 1:5 1:1 (escala natural)	A1 (297,00 x 420,00)
Bosquejos, dibujos, preliminares, entre otros.		A4 (210,00 x 297,00)

Fuente: norma INEN 568

Art. 234.- Tasas para Duplicación de planos aprobados, mapas de zonas específicas y del territorio cantonal.-

Todo ciudadano que requiera el duplicado de planos aprobados, de planos de zonificación o de mapas de zonas específicas y del territorio cantonal, tendrán que cancelar el valor establecido en las siguientes tablas.

Costo de mapas para público en general

Formato	Valor de Mapas a color (en Dólares Americanos)	Valor de Mapas en B/N (en Dólares Americanos)

A0	25	7.5
A1	15	5.0
A2	5	5.0
A3	3	5.0
A4	2	2

Formato	Valor por duplicado de planos arquitectónicos, subdivisiones o urbanizaciones aprobadas por el GAMM (en Dólares Americanos)
A0	7.5
A1	5
A2	5
A3	5
A4	2

TÍTULO DECIMO: PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE REGULACIÓN

Capitulo IX. I DE LAS INICIATIVAS

Tendientes a la reformulación de las normas de este Código, sin perjuicio de las facultades propias de los demás órganos de Gobierno , podrán surgir también de las presentaciones que en forma fundada realicen los vecinos, las entidades intermedias, profesionales y académicas, con domicilio en la Cabecera Cantonal Mera, las Cabeceras Parroquiales de Madre Tierra y Shell o que tengan en ellas la sede principal de sus actividades, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surjan de la aplicación de la normativa vigente.

Art. 235.- De las modificaciones.-

Toda propuesta de modificación total o parcial del Código deberá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento.

a) Reconsideración de la norma

Toda entidad intermedia podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.
Las presentaciones realizadas serán elevadas, conforme las normas administrativas vigentes al Legislativo del GADMM, quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos, teniendo como instrumento para la toma de decisión el informe técnico de factibilidad de la Jefatura de Planificación.

b) Plan de detalle

Todo grupo de personas que en su conjunto sean titulares de dominio de parcelas de una misma manzana cuyas superficies sumadas alcancen 5.000 m² podrán solicitar el dictado de normas urbanísticas especiales para la misma siempre que sea para mejorar la imagen

urbana. En caso de considerarlo conveniente, de acuerdo al informe técnico de factibilidad de la Jefatura de Planificación, el Legislativo del GADMM elaborará normas especiales que, partiendo de la propuesta vecinal, garanticen su coherencia con las políticas y estrategias generales para la Cabecera Cantonal Mera, las Cabeceras Parroquiales de Madre Tierra y Shell, pudiendo proponer desde un cambio de tejido y/o usos hasta la declaración del sector como área de urbanización especial.

En el supuesto de manzanas de menos de 10.000m² bastará que la solicitud reúna titulares de dominio de una superficie superior al 70% de la manzana. Para iniciar dicha solicitud, el grupo interesado deberá adjuntar constancia de la opinión del resto de los propietarios de la manzana, certificada por la Autoridad de Aplicación correspondiente.

Las normas que se estime conveniente proponer deberán ser elevadas a la consideración del Legislativo del GADM.

c) Plan de sector

Como respuesta al requerimiento formulado por alguna entidad intermedia y/u órgano o repartición del GAD municipal o ante la necesidad de implementar una nueva política urbana, el Legislativo del GADM podrá elaborar programas de saneamiento, descongestión, mejoras o mecanismos de gestión que dinamicen el proceso de desarrollo del área.

d) Modificaciones globales

Como corresponsable de la formulación e implementación de la política urbana, el Legislativo del GADM podrá, por su propia iniciativa o canalizando las iniciativas de la comunidad, proponer modificaciones globales al Código, reconsiderar normas, formular planes generales, de detalle y de sector, como así también generar toda otra propuesta que permita mejorar la calidad de vida de la población, en cuyo caso es de trascendental importancia contar con un estudio técnico que lo viabilice. Dichas propuestas deberán ser elevadas a la ordenanza en tanto impliquen modificación de las normas de este Código.

Capitulo IX. II AUDIENCIA PÚBLICA

En los casos descriptos en el Art. 234 las propuestas elaboradas podrán ser expuestas en una Audiencia Pública convocada por el Legislativo del GADM, asegurando la difusión necesaria para lograr la concurrencia de los organismos representativos de la comunidad y de los vecinos del barrio.

Con el resultado de esta Audiencia se elaborará un acta que será agregada a la propuesta.

Art. 236.- Participación ciudadana conforme lo establece la Constitución, el COOTAD, el Código de Planificación y Finanzas Públicas y la ley de Participación Ciudadana

a) **De la participación ciudadana.-** La participación es un derecho cuya titularidad y ejercicio corresponde a la ciudadanía. El ejercicio de este derecho será respetado, promovido y facilitado por el GADMM, con el fin de garantizar la elaboración y adopción compartida de decisiones, entre los diferentes niveles de gobierno y la ciudadanía, así como la gestión compartida y el control social de planes, políticas, programas y proyectos públicos, el diseño y ejecución de presupuestos participativos de los gobiernos. En virtud de este principio, se garantizan además la transparencia y la rendición de cuentas, de acuerdo con la Constitución y la ley.

Se aplicarán los principios de interculturalidad y plurinacionalidad, equidad de género, generacional, y se garantizarán los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades, de conformidad con la Constitución, los instrumentos internacionales y la ley.

La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad.

El GADMM reconocerá todas las formas de participación ciudadana, de carácter individual y colectivo, incluyendo aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, barrios, comunidades, comunas, recintos y aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades, en el marco de la Constitución y la ley.

Las autoridades ejecutivas y legislativas del GADMM establecerán un sistema de rendición de cuentas a la ciudadanía conforme el mandato de la ley y de sus propias normativas.

b) **Sistema de participación ciudadana.-** El GADMM conformará un sistema de participación ciudadana, que se regulará por el acto normativo correspondiente, tendrá una estructura y denominación propias.

El sistema de participación ciudadana se constituirá para:

1. Deliberar sobre las prioridades de desarrollo en sus respectivas circunscripciones; así como, conocer y definir los objetivos de desarrollo territorial, líneas de acción y metas;
2. Participar en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial; y, en general, en la definición de propuestas de inversión pública;
3. Elaborar presupuestos participativos;
4. Participar en la definición de políticas públicas;
5. Generar las condiciones y mecanismos de coordinación para el tratamiento de temas específicos que se relacionen con los objetivos de desarrollo territorial, a través de grupos de interés sectoriales o sociales que fueren necesarios para la formulación y gestión del plan, quienes se reunirán tantas veces como sea necesario. Los grupos de interés conformados prepararán insumos debidamente documentados que servirán para la formulación del plan;

6. Fortalecer la democracia local con mecanismos permanentes de transparencia, rendición de cuentas y control social;
7. Promover la participación e involucramiento de la ciudadanía en las decisiones que tienen que ver con el desarrollo de los niveles territoriales; e,
8. Impulsar mecanismos de formación ciudadana para la ciudadanía activa.

El sistema de participación estará integrado por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad de su ámbito territorial.

La máxima instancia de decisión del sistema de participación será convocada a asamblea al menos dos veces por año a través del ejecutivo del respectivo gobierno autónomo descentralizado.

El sistema de participación ciudadana designará a los representantes de la ciudadanía a los consejos de planificación del desarrollo correspondientes.

c) **La Cabecera Cantonal.-** las Cabeceras Parroquiales, Barrios y Asentamientos Humanos Rurales.- Conforme lo establece el Art. 306 del COOTAD, en el GADMM se reconoce a La Cabecera Cantonal, las Cabeceras Parroquiales, Barrios y Asentamientos Humanos Rurales como unidades básicas de participación ciudadana. Los consejos barriales y parroquiales urbanos, así como sus articulaciones socio-organizativas, son los órganos de representación comunitaria y se articularán al sistema de gestión participativa, para lo cual se reconocerán las organizaciones barriales existentes y se promoverá la creación de aquellas que la libre participación ciudadana genere.

Ejercerán la democracia representativa a través de una asamblea general de delegados barriales o parroquiales urbanos de manera permanente. Ejercitarán la democracia directa mediante elecciones de sus directivos de manera universal directa y secreta de todos los pobladores empadronados en cada barrio o parroquia urbana.

Todas las organizaciones podrán desarrollar formas alternativas de mediación y solución de conflictos, en los casos que permita la ley.

d) **Funciones.-** Serán funciones de los consejos barriales y parroquiales urbanos las siguientes:

1. Representar a la ciudadanía del barrio o parroquia urbana y a las diversas formas de organización social existentes en el espacio territorial;
2. Velar por la garantía y el ejercicio de los derechos ciudadanos;
3. Ejercer el control social sobre los servicios y obras públicas;
4. Apoyar a programas y proyectos de desarrollo social, económico y urbanístico a implementarse en beneficio de sus habitantes;
5. Participar en los espacios y procesos de elaboración de los planes de desarrollo, operativos anuales y del presupuesto de la jurisdicción cantonal;
6. Promover la integración y participación de todos los pobladores y pobladoras del barrio;

7. Promover la capacitación y formación de las y los pobladores del sector para que actúen en las instancias de participación; y,
8. Ejercer los demás derechos políticos y ciudadanos reconocidos en la Constitución.

e) **De los colindantes al límite urbano de la Cabecera Cantonal Mera, las Cabeceras Parroquiales de Madre Tierra y Shell.-** Los ciudadanas/os ubicados en la periferia inmediata al área urbana de Cabecera Cantonal Mera, las Cabeceras Parroquiales de Madre Tierra y Shell, formarán parte del espacio de participación ciudadana del barrio frentista del que corresponda.

f) **Comunas, comunidades y recintos.-** En concordancia con el Art 308 del COOTAD, constituirán una forma de organización territorial ancestral las comunas, comunidades y recintos en donde exista propiedad colectiva sobre la tierra. Éstas serán consideradas como unidades básicas para la participación ciudadana al interior del GADMM.

Se reconocen las formas de organización comunitarias en el marco del COOTAD y la Ley de Comunas, sin perjuicio de los derechos colectivos de la Constitución, y los instrumentos internacionales en el caso de las nacionalidades y pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios.

g) **Iniciativa normativa.-** Todos los ciudadanos gozan de iniciativa popular para formular propuestas de normas cantonales, así como su derogatoria de acuerdo con la Constitución y ley.

h) **Silla vacía.-** Las sesiones de los gobiernos autónomos descentralizados son públicas y en ellas habrá una silla vacía que será ocupada por un representante de la ciudadanía en función de los temas a tratarse, con el propósito de participar en el debate y en la toma de decisiones en asuntos de interés general.

Las personas que participen con voto serán responsables administrativa, civil y penalmente.

El ejercicio de este mecanismo de participación se regirá por la ley y las normas establecidas por el GADMM.

El incumplimiento de estas disposiciones relativas a la participación ciudadana por parte de las autoridades de los gobiernos autónomos descentralizados, generará responsabilidades y sanciones de carácter político y administrativo, incluyendo la remoción del cargo para los funcionarios responsables de la omisión y podrá ser causal de revocatoria del mandato para la autoridad respectiva, conforme a la ley.

i) **Participación ciudadana en la aprobación del anteproyecto de presupuesto.-** El anteproyecto de presupuesto será conocido por la asamblea local o el organismo que el GADMM establezca como máxima instancia de participación, antes de su presentación al órgano legislativo correspondiente, y emitirá mediante resolución su conformidad

con las prioridades de inversión definidas en dicho instrumento. La resolución de dicho organismo se adjuntará a la documentación que se remitirá conjuntamente con el anteproyecto de presupuesto al órgano legislativo local.

j) **Participación ciudadana según la naturaleza del tema a tratarse.-** Se convocará a participar de la sesión de la comisión de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o la que haga estas funciones, con derecho a voz, a los representantes del sistema de participación ciudadana pertinente.

Art. 237.- Del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera (GADMM)

a) **Conformación del Consejo de Planificación Cantonal.-** El Consejo de Planificación se constituirá y organizará mediante acto normativo del GADMM; y, estará integrado por:

1) la Alcaldesa o Alcalde, quien convocará al Consejo de Planificación Cantonal, lo presidirá y tendrá voto dirimente;
2) Un representante del Concejo Municipal, elegido de entre sus miembros;
3) La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por el Alcalde o Alcaldesa;
4) Tres representantes delegados por las instancias de participación con sus respectivos suplentes, designados de la siguiente manera:
   - Un representante designado de entre los presidentes barriales de la Cabecera Cantonal Mera y las Cabeceras Parroquiales de Madre Tierra y Shell;
   - Un representante de la instancia de Participación del sector rural, el mismo que podrá ser miembro de los Consejos de Planificación Parroquial rural; y,
   - Un representante de las Nacionalidades indígenas asentadas en la jurisdicción territorial del Cantón Mera.
5) Un representante del nivel de gobierno parroquial rural, designado por todos los presidentes parroquiales del cantón Mera.

b) **Funciones.-** Son funciones de los Consejos de Planificación de los gobiernos autónomos descentralizados:

1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;
2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo;
3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria cuatrianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial;
4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos;
5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial del Cantón Mera; y,

6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.

Art. 238.- Procedimiento Del Legislativo Del GADM

En todas las propuestas que impliquen modificación total o parcial de este Código el Legislativo del GADMM considerará las presentaciones según el procedimiento determinado en el COOTAD para las reformas al Código de Regulación Urbana.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Dispóngase a las estamentos de Planificación, Obras Públicas, Avalúos y Catastros, Financiera y demás secciones y dependencias municipales procedan de manera inmediata a adoptar todas las acciones orientadas a la ejecución del presente código.

SEGUNDA.- Todo fraccionamiento que se proyecte ejecutar en cualquier parte de la jurisdicción del cantón Mera, deberá observar lo previsto en este código.

TERCERA.- El presente código es de carácter obligatorio para la presente y siguientes administraciones, debiendo en los presupuestos municipales prever la ejecución de obras prioritarias determinadas en la actualización del plan.

CUARTA.- La ejecución y aplicación de la Actualización Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera se respalda en la opinión y participación permanente de la comunidad, a través de sus organizaciones territoriales; tanto en el ámbito urbano como rural.

QUINTA.- El Concejo Municipal de Mera se compromete institucionalmente a la ejecución, aplicación y actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, vigilará para que el administrador lo ejecute.

SEXTA.- La Actualización del Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tendrá una vigencia de diez años (periodo 2015-2025), contados a partir de la fecha de su aprobación por el Concejo Municipal de Mera. Sin embargo deberá procederse a su revisión y actualización al inicio de cada gestión y las modificaciones que resultaren de tal revisión, se introducirán siguiendo los mismos procedimientos adoptados para su aprobación y vigencia.

SÉPTIMA.- En lo que corresponde a los asentamientos irregulares consolidados se deberá proceder como establece el Art. 486 potestad de partición administrativa y la Transitoria Décimo Cuarta del COOTAD.

OCTAVA.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera 2015 - 2025 puesto en vigencia mediante ordenanza discutida y aprobada por Concejo en sesión Ordinaria del día jueves 24 de diciembre y sesión extra ordinaria del día lunes 28 de diciembre del 2015, forma parte integrante del presente código.

El estudio metodológico y de diagnóstico que sirvieron de base para la elaboración del antedicho Plan, permanecerán en los archivos y bajo la custodia de la Jefatura de Planificación.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Será facultad del Comisario/a de Construcciones o Comisario Municipal, el control, sanción y ejecución de todo acto que contravenga a las regulaciones previstas en el presente código.

SEGUNDA.- Déjese sin efecto todas las ordenanzas o disposiciones que se contrapongan a la presente.

TERCERA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin prejuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mera, a los seis días del mes de julio de dos mil dieciocho.

Lic. Gustavo Silva
ALCALDE DEL CANTÓN MERA

Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN:

El Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, certifica que la presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Mera, en sesión ordinaria de fecha jueves veinte y dos de octubre de dos mil quince y sesión ordinaria de viernes seis de julio de dos mil dieciocho, respectivamente.

Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA.-
Mera, 13 de julio de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y las copias de la Ordenanza del Código de Regulación Urbana y Rural del cantón Mera, periodo 2015-2025, al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA.-

G.A.D. MUNICIPAL Mera
ADMINISTRACIÓN 2014 - 2019

Mera, 13 de julio de 2018.

De conformidad con lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

Lic. Gustavo Silva
ALCALDE DEL CANTÓN MERA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Licenciado Gustavo Silva, Alcalde del cantón Mera, el trece de julio de dos mil dieciocho.- CERTIFICO:

Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL