GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

ORDENANZA 017

"ORDENANZA QUE CONTIENE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DEL CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTON MERA PARA EL PERIODO 2019-2025"

2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 30, garantiza a las personas el "derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (Art. 264, numerales 1 y 2).

Como Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, al gozar de autonomía política tiene la capacidad de emitir políticas públicas en relación a sus propias realidades, entre las que está precisamente el ordenamiento territorial, específicamente en lo que tiene relación al uso y ocupación del suelo, determinando la importancia de concertar la gestión y construcción fusionada de componentes territoriales, orientada al desarrollo y el crecimiento del cantón, utilizando herramientas, técnicas, participación social y compromiso gubernativo, en este sentido el ordenamiento del cantón es un plan a largo plazo, que incide directamente en los sistemas económico, ambiental, social, político administrativo, componentes que satisfacen una jurisdicción territorial concluyente.

El objetivo general del ordenamiento territorial es orientar el desarrollo y el crecimiento de la ciudad, procurando maximizar los impactos positivos del proceso de urbanización, minimizar los negativos y buscar una distribución socio-espacial justa y equilibrada de las actividades humanas en el territorio. Entre las actividades específicas de ordenamiento urbano están la elaboración de propuestas de zonificación del uso del suelo a partir de su funcionalidad, la determinación del déficit actual y prospectivo en cuanto a vivienda, infraestructura y servicios, y el planteamiento de soluciones a conflictos como la degradación ecológica, la contaminación, la falta de espacio público y el deterioro del patrimonio cultural.

REFORMA AL CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MERA-PERÍODO 2019-2025

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MERA

CONSIDERANDO:

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

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

Que, en el Art. 241 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Art. 264 numeral 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón;

Que, según el numeral 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en relación con lo previsto en los literales c) del Art. 54 y b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las competencias y funciones de los municipios está ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el Cantón;

Que, el numeral 6 del Art. 276 de la Constitución de la República establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que, el Art. 415 de la Carta Magna dispone que el estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitirán regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, en el Registro Oficial Suplemento No. 711 del 14 de marzo del 2016, se publicó la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales;

Que, en el Registro Oficial Suplemento No. 790 del 5 de julio del 2016, se publicó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo;

Que, existen varias reformas al Código Orgánico de Organización territorial, mismas que deben constar en un cuerpo normativo municipal como es el presente código;

Que, la Ordenanza de Reforma y Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera 2015-2025, fue aprobada por el Concejo Municipal en Pleno el 29 de diciembre de 2015. De igual manera se emite la Segunda Ordenanza de Reforma y Actualización del Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial del cantón Mera 2015-2020, por el Concejo Municipal en pleno el 29 de marzo del 2018,

Que, la Ordenanza que contiene la Reforma al Código de Regulación Urbana y Rural del Cantón Mera para el periodo 2015-2025 fue aprobada por Concejo Municipal en Pleno el 13 de julio de 2018,

Que, el Art. 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, establece que: "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente.",

Que, el Art. 22 de la Ordenanza que aprueba la Actualización Del Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial Del Cantón Mera 2019-2025, y la Formulación del Plan De Uso y Gestión de Suelo del Cantón Mera, establece como instrumento complementario al Código de regulación urbano y rural del cantón Mera,

Que, el alcalde mediante Resolución Nro. RSL-0056-GADMM-2019 de fecha 9 de junio del 2019 EXPIDE EL REGLAMENTO ORGÁNICO DE GESTIÓN ORGANIZACIONAL POR PROCESOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA, en donde se crea dentro de los procesos agregadores de valor la Gestión de Planificación, siendo responsable de la ejecución de la gestión la Dirección de Planificación,

En uso de sus competencias establecidas en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con las atribuciones establecidas en el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expide:

ORDENANZA QUE CONTIENE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DEL CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTON MERA PARA EL PERIODO 2019-2025

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 y formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo 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 mapas que se detallan a continuación:

1. Ordenanza por la que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera aprueba e institucionaliza como norma para todos quienes actúan en el cantón, la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mera 2019-2025 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Mera.

2. Resolución del Consejo de Planificación del Cantón Mera que resuelve:

   - Dar por conocido la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera 2019-2025, y;
   - Dar por conocido el PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO del cantón Mera.
   - Aprobar las prioridades estratégicas de desarrollo contenidas en el PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019-2025.
   - Remitir la presente resolución al Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera para su conocimiento y aprobación.

Se incorporan los mapas contenidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2025.

3. Mapa “AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA MERA”
4. Mapa “AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA SHELL”
5. Mapa “AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA”
6. Mapa “SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN MERA”
7. Mapa “CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL”
8. Mapa “SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MERA”
9. Mapa “SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA SHELL”
10. Mapa “SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA”
11. Mapa “UBICACIÓN DE PLANES PARCIALES”
12. Mapa “PIT DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MERA”
13. Mapa “PIT DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA SHELL”
14. Mapa “PIT DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA”
15. Mapa “PIT DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN MERA”
16. Mapa “MODELO TERRITORIAL DESEADO”

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 fraccionamientos, 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 tanto al año de proyección del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera 2019-2025, el cual se reconoce por las siglas "PDOT", y la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo, el cual se reconoce por las siglas "PUGS", instrumentos de planificación territorial del GAD Municipal del Cantón Mera cuya aplicación en cuanto al ordenamiento territorial será mediante presente Ordenanza de reforma al CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTON MERA PARA EL PERIODO 2019-2025. 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 2019-2025, deberán subordinarse al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), y no podrán contener disposición alguna que se le oponga.

Capítulo I.II DE LAS MODIFICACIONES

Art. 4.- Evaluaciones y Revisiones. -

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrá ser actualizado cuando el GADM del cantón Mera lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

1. Al inicio de gestión de la autoridad local
2. Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
3. Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo estará vigente durante un periodo de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.

En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del PUGS debe preservar su completa coherencia con el PDOT vigente del cantón Mera, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Art. 5.- Procedimiento para las Revisiones. -

La Dirección de Planificación elaborará la revisión del PDOT mediante un informe, al inicio de la actualización del PDOT y formulará los planes parciales y especiales de oficio o por resolución del legislativo del GADM del Cantón Mera en períodos diferentes.

Art. 6.- Informe de Revisión. -

El informe de revisión del PDOT, o la formulación de planes parciales y especiales serán sometidos a consideración de la Comisión de Planificación y Presupuesto, 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 PDOT y PUGS. -

La Dirección de Planificación una vez realizadas las evaluaciones y revisión de los informes y de encontrarse la necesidad de efectuar modificaciones al PDOT y PUGS, 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.

Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como con el Art. 8 del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.

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

Las modificaciones al PDOT y PUGS determinadas a través de las revisiones efectuadas, 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 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, del PDOT y PUGS, ni aplicarlas en forma distinta a su interpretación por la Municipalidad de Mera.

Art. 9.- Disposiciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial susceptibles de Modificación. -

El GAD Municipal del cantón Mera, podrá considerar los siguientes aspectos en la actualización del PDOT:

1. Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente.
2. Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto.
3. Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente.
4. Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificulta la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas.
5. Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.
6. La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos.

7. Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en el Plan de Desarrollo Nacional y el Plan de Gobierno de la nueva administración.

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

Si una persona particular se considerase afectada por la aplicación de las disposiciones del PDOT, 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 PDOT y PUGS, 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 PDOT, en el PUGS, Planes parciales, 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, establecida por el PDOT, PUGS y Planes Parciales, para una pieza urbana o área determinada.

Art. 11.- De la interpretación de las disposiciones del Código de Regulación Urbana y Rural del Cantón Mera, PDOT, PUGS y Planes Parciales. -

En caso de necesidad de interpretación de los contenidos de esta ordenanza, del PDOT, PUGS y Planes Parciales, 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 PDOT, PUGS y Planes Parciales y los informes de la Dirección 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 principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

Uso complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

Uso restringido: Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

Uso prohibido: Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringido se encuentran prohibidos.

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

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.

PIT: Polígono de intervención territorial.

COT: Categoría de ordenamiento territorial

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 súper tienda;
- 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, semi-cubierto 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.

Micro mercado: Establecimiento minorista, organizado en secciones, que vende toda la gama de Artículos de uso personal y hogareño. Con dimensiones entre 100 m² 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, artículos de limpieza, bazar y utensilios;
c. Tenga un local de ventas no inferior a 250 m² para los ramos obligatorios;
d. Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas, superior a 50 m²;
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.

Zoos criaderos: 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 Dirección 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 Dirección de Planificación, en terrenos con diferencias pronunciadas de nivel, con el exclusivo objeto de preservar la barranca natural.

Distancia mínima de seguridad eléctrica: Es la distancia mínima establecida entre superficies de un objeto energizado y las personas o edificaciones, la cual permite reducir el riesgo de descargas eléctricas.

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.

Faja de protección vial: Se entenderán aquellas porciones de terreno o espacios necesarios para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos

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, al plan de Desarrollo y ordenamiento territorial cantonal, al Plan de Uso y Gestión de Suelo y Planes Parciales aprobados por el Concejo Municipal y Consejo de Planificación Cantonal.

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

Lindero consolidado. - Se considerarán como linderos consolidados aquellos que se encuentran dentro de paredes, muros, construcciones, o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambios o alteración tales como árboles de más de 10 años.

Lindero no consolidado. - Lindero que es susceptible de alteración o cambio.

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.

Lotes: se entenderá aquel 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. También descrito como predio o parcela.

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 aquellas 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.

Derecho de vía: Es el derecho derivado por el Ente Rector de un proyecto vial aprobado y que consiste en la facultad de ocupar, en cualquier tiempo, el terreno necesario para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos.

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 Semi libre o Pareado: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de tres de las líneas divisorias del lote, según las relaciones entre 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.

Franja de servidumbre eléctrica: Es la superficie horizontal simétrica respecto al eje de la línea de alto voltaje, determinada con el objeto de evitar contactos accidentales con partes energizadas, garantizar la seguridad de las personas, así como la confiabilidad de la línea.

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 semi-cubierta 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 semi-cubierta;
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 una 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 Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares: 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.

Planimetría: Es la parte de la topografía que estudia el conjunto de métodos y procedimientos que tienden a conseguir la representación a escala de todos los detalles interesantes del terreno sobre una superficie plana (plano geometría), prescindiendo de su relieve y se representa en una proyección horizontal.

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 GAD Municipal Del Cantón Mera a propuesta de la Dirección 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 GAD Municipal Del Cantón Mera 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.

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. 21 de este Código.

Art. 21.- Difusión. -

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

Y coordinará con la Unidad de Comunicación Institucional para su difusión por los medios informáticos institucionales, sea página web, o sistemas de información local.

Art. 22.- Consultas. -

Sin perjuicio de la utilización de los mecanismos de reforma al Código previstos en el presente título, Art. 20 del presente código, 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 PLANIFICACION Y PRESUPUESTO

Art. 23.- De la Comisión de Planificación y Presupuesto. -

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 (PDOT) y Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS).

Esta comisión contará con el asesoramiento del Director/a de Planificación o su delegado, quien tendrá voz, pero no voto.

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

Art. 24.- Son funciones adicionales de la Comisión de Planificación y Presupuesto. -

A más de las funciones establecidas en la Ordenanza que Reforma y Codifica la Segunda Reforma a la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mera tendrá a su cargo:

a. Conocer, estudiar y recomendar al Concejo Municipal, sobre las propuestas de modificación o reformas al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo y 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 Dirección 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 sobre programas 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 Planificación y Presupuesto. -

Estará integrada por los señores concejales nombrados para la comisión permanente de Planificación y Presupuesto por el Concejo Municipal. Esta comisión contará con el asesoramiento del Director/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 Planificación y Presupuesto, a los representantes del sistema de participación ciudadana pertinente, con derecho a voz.

Art. 27.- Publicación. -
La Secretaría General del GADM Municipal del Cantón Mera 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 en concordancia con el Art. 20 del presente código.

Capítulo I.VII. - 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:

GAD Municipal Del Cantón Mera: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera.
COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
COA: Código Orgánico Administrativo
Ciudad: Zonas urbanas de Mera, Shell y Madre Tierra.
C. P. P: Comisión de Planificación y Presupuesto.
C.O.N.A.L.I.: Comité Nacional de Limites Internos.
D.P.: Dirección de Planificación.
U.A.C.: Unidad de Avalúos y Catastros.
I.O.: Interpretaciones Oficiales.
I.N.D.A.: Instituto Nacional de Desarrollo Agrario.
I.P.R.U.S: Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo
MAAE: Ministerio de Ambiente y Agua del Ecuador
PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Mera.
PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo.
PIT: Polígono de intervención territorial.
L.: Legislativo del GAD. Municipal 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.
LUAF: Licencia Única Anual de Funcionamiento. (Turística).
LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
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.I CERTIFICADO DE USO CONFORME

Art. 28.- Finalidad. -

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, lote o predio, edificio nuevo o existente, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de los usos y actividades económicas definidas en el PUGS, así como para obras o proyectos.

Previa a la expedición del referido documento, el interesado deberá requerir a la Dirección 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.

Se otorgará el Certificado de Uso Conforme para los usos de suelo principal y complementario. Para los usos restringidos se otorgará el certificado de uso conforme restringido. No se otorgará Certificado de Uso Conforme para los usos prohibidos.

Art. 29.- Obligatoriedad. -

El Certificado de Uso Conforme deberá adjuntarse como requisito indispensable para la iniciación de toda actividad económica, funcionamiento de establecimientos de diferente índole, requisitos previos a la obtención de la Patente Municipal, permisos de funcionamientos, así como eventos temporales en bienes de uso público.

Para los establecimientos de actividades especiales como:

- Los establecimientos que realicen actividad definidas dentro del catálogo de actividades reguladas por el Ministerio del Ambiente y Agua del Ecuador que pueda afectar ambientalmente con impacto bajo, medio y alto; y deberán presentar los documentos de regularización ambiental otorgados por el ente Rector como requisito para el otorgamiento del Certificado de Uso Conforme.
- Los establecimientos destinados a actividades de servicios turísticos, no turísticos y afines; servicios petroleros y afines; de actividades de concesión minera no metálicas y de materiales de construcción.
- Los propietarios de bienes inmuebles que se encuentran en alquiler y que tengan varios establecimientos independientes en un mismo predio deberán obtener el Certificado de Uso Conforme Detallado, el mismo que deberá ser entregado a los arrendatarios para la obtención de su patente respectiva.

  En caso de propietarios de varios bienes inmuebles que se encuentren en alquiler deberán obtener el Certificado de Uso Conforme Detallado de cada uno de estos bienes inmuebles.

Se exceptúa el otorgamiento de uso de suelo para establecimientos considerados en la Ordenanza Sustitutiva que norma y regula la determinación, administración, control y recaudación del impuesto de la Patente Municipal del cantón Mera y Ordenanza que Reforma la Segunda Reforma a la Ordenanza que establece la tasa para la Licencia Única Anual de Funcionamiento de los establecimientos turísticos del cantón Mera. (LUAF).

Para la renovación anual de patentes municipales de:

- Establecimientos de actividades de servicios petroleros y afines, lavadoras y lubricadoras, estaciones de servicio de combustible, talleres de mecánica automotriz, talleres de enderezada,

talleres de mecánica industrial, talleres de motocicletas y motores similares, aserraderos y carpinterías, negocios de pinturas, almacenes de agroquímico, recicladoras, vulcanizadoras, criaderos de pollos o cerdos, discotecas, bares, karaokes y otras actividades que generen riesgo ambiental.

- Las personas naturales y / o jurídicas con actividades de arriendo destinadas a vivienda y/o comercial.
- Las personas naturales y sociedades obligadas a llevar contabilidad.

Las actividades profesionales en libre ejercicio, comisionistas, servicios profesionales y personales; de actividades temporales, que no requieran de establecimiento permanente en el territorio del cantón Mera no están obligados a obtener el certificado de uso conforme previo a la obtención de la Patente Municipal.

En ningún caso se emitirá el certificado de uso conforme restringido en tramitaciones de proyectos, obras y actividades de impacto ambiental de relevante efecto o riesgo ambiental.

Art. 30.- Vigencia. -

El Certificado de Uso Conforme será válido durante un año fiscal y el Certificado de Uso Conforme Restringido tendrá una validez de 180 (ciento ochenta) días dentro del año fiscal. Previo a la expedición de este certificado se deberá cancelar el costo del mismo.

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

a. Al vencimiento del plazo;
b. Si dentro del plazo establecido no se hubiere presentado el expediente de obra y/o instalaciones y/o habilitaciones que motivaron la obtención del certificado restringido;
c. Cuando se hubiere 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,
d. Si habiéndose presentado la documentación respectiva se le formularán 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 Dirección 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 del cantón 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 del cantón 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 del cantón 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 del cantón Mera, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional;

e. Todos los planos y planimetrías, 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 Artículo, 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 Dirección 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 Dirección de Planificación 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 en el Art. 31 del presente código, 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 Dirección de Planificación, extenderá al profesional el número de registro que acredite su correspondiente registro. Los registros municipales de profesionales, y personas naturales efectuados con anterioridad a la aprobación y vigencia de este código, tienen plena validez.

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

- Solicitud dirigida al Director de Planificación.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Copia de la patente del año en curso.
- 1 fotografía tamaño carnet. (por primera vez y cada 4 años)
- Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación.
- Copia de Título profesional y Certificado del SENECYT
- Tiempo de entrega 4 días laborables.
- Se deberá cancelar como inscripción de profesionales de arquitecto, ingeniero y topógrafo el 25% del salario básico unificado vigente (SBU), el primer año para su inscripción y para su renovación el 10% del salario básico unificado vigente (SBU).

Una vez aprobada la reforma del presente código, se determina el plazo de dos años para que las personas naturales registradas como topógrafos presenten el requisito de título profesional validado en el SENECYT.

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 Dirección de Planificación podrá exigir para el diseño o construcción de una obra, requisitos no estipulados en este código, pero cuya adopción será requerida por la técnica, ámbito o metodología 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 PARCELACIÓN O FRACCIONAMIENTO

Capítulo III.I.- GENERALIDADES

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

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 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 GAD Municipal del Cantón Mera 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 3.000,00 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 proyectado considerando el tránsito y densidad poblacional de la zona, y deberá ser aprobada por las dependencias técnicas respectivas del GAD Municipal del Cantón Mera 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 O FRACCIONAMIENTO

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 y área rural, 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 Orgánico Integral Penal.

La municipalidad aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley y la presente normativa.

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 frente mínimo de 10m salvo que se establezcan superficie mínima y frente mínimos diferentes en el tratamiento específico de cada PIT.

La figura geométrica que constituya la nueva parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor a la relación 1-2.
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, Integración y Unificación 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, el PDOT, PUGS y Planes parciales.
b. La parcela cedente puede quedar con dimensiones menores a las reglamentarias únicamente si a juicio de la Dirección de Planificación se produce una mejora en la conformación de las parcelas resultantes.
c. Se admite la unificación de parcelas aun cuando la resultante no se ajustará 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 literal anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial. Conforme al Art. 470 literal b) del 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 Unificación de parcelas. -

Cuando la administración del GAD Municipal Del Cantón Mera expida los certificados referentes a deudas por impuestos, tasas y contribuciones necesarias para escriturar la subdivisión o unificación 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 Reestructuración de Parcelas Edificadas y no edificadas. -

Sólo se autorizará la subdivisión o reestructuración 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, y no se contrapongan con ordenanzas municipales específicas de subdivisión autorizadas.

Se autorizará la reestructuración de parcelas no edificadas, cuando se demuestre que las parcelas tienen eminente riesgo o afectación que impida su ocupación libre y futura.

Art. 47.- Obligatoriedad de Cumplimiento. -
Las parcelas resultantes de la subdivisión o reestructuración 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 Dirección de Planificación, se mejore la conformación de la parcelación de la manzana. No se admitirá esta parcelación de reestructuración cuando el predio hubiera adquirido su actual conformación a pedido del propietario y aprobado por la municipalidad con anterioridad.

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.
c. Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el ex IERAC e INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria; o Ministerio del Ambiente;
d. Cuando la titularidad del bien inmueble esté en disputa.

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 Municipal del cantón Mera, establece mediante la presente ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de Regularización. (Concordancia con Art. 481.1 COOTAD)

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la presente ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, procederá a rectificar la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad.

Se considerarán como linderos consolidados aquellos que se encuentran dentro de paredes, muros, construcciones, o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambios o alteración tales como árboles de más de 10 años; y se considerará como linderos no consolidados aquel que sus linderos son susceptibles de alteración o cambio.

Se identificarán como excedentes, si las dimensiones del título de domino original se mantienen, pero al practicar el cálculo de superficie esta supera el área original.

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 del cantón Mera, 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 del cantón Mera para los casos establecidos para lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición de propiedad de los gobiernos autónomos Descentralizados (artículo 481 del COOTAD) 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 entenderá como la Regularización, al conjunto de acciones determinadas en este código para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra urbana o rural, y comprende: los actos administrativos de titulación de tierras rurales o urbanas que se encuentran como excedentes de terrenos con linderos consolidados en favor de personas titulares del dominio del bien de mayor extensión colindantes con el área.

Se define como Error Técnico Aceptable de Medición, a la diferencia de áreas por errores de cálculo o de medición identificados bajo la técnica matemática o de la geometría.

Para la regularización se considerarán los siguientes casos probables:

a. Regularización de terreno con diferencia de superficie que supere el error técnico aceptable: El área del predio, parcelación o lote es inferior a la constante en el título de propiedad, la diferencia con o sin linderos consolidados establecidos en el título de propiedad , se realizará con la aprobación del levantamiento planimétrico de REPLANTEO por parte de la Dirección de Planificación , siendo esta aprobación el informe técnico de identificación que será puesto en conocimiento de la Máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado para la Resolución Administrativa correspondiente y que se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad, como Rectificación de superficie.

b. Regularización de predio, parcelación o lote con linderos determinados y con error de cálculo de la superficie que supere el error técnico aceptable.- se rectificarán y regularizarán con la aprobación del levantamiento planimétrico de REPLANTEO, en el que se corregirá la superficie, por parte de la Dirección de Planificación, en cuya aprobación se hará constar que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados si los hubiere, siendo esta aprobación el informe técnico de identificación que será puesto en conocimiento de la Máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado para la Resolución Administrativa correspondiente y que se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad.

c. Regularización de excedentes que no superan el Error Técnico Aceptable de Medición, los excedentes que no superen el error técnico aceptable de medición en terrenos con o sin linderos consolidados, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del predio, parcelación o lote con la aprobación del levantamiento Planimétrico de REPLANTEO en el que se incluirá el excedente, por parte de la Dirección de Planificación mediante informe técnico de aprobación favorable. Recomendándose la aclaratoria y rectificatoria de la escritura matriz a ser protocolizada en inscrita en el Registro de la Propiedad.

d. Regularización de excedentes con linderos consolidados y no consolidados : los excedentes que superen el Error Técnico Aceptable de Medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote, con la aprobación del levantamiento planimétrico de REPLANTEO en el que se incluirá el excedente, por parte de la Dirección de Planificación, siendo esta aprobación el informe técnico de identificación que será puesto en conocimiento de la Máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado para la Resolución Administrativa correspondiente , en la que se hará constar que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados si los hubiere; y que se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad.

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;
- Que en el título existan linderos referenciales conocidos;
- Que el Municipio efectúe y verifique una nueva medición, clara y precisa;
- Acta de mutuo acuerdo de los colindantes, de no existir problema o controversia con los linderos siendo habilitante para su legalización.

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.

El o los interesados en la regularización del excedente del bien inmueble de su propiedad, deben cumplir con los siguientes requisitos:

1.- Solicitud de regularización o adjudicación de la excedente dirigida al señor Alcalde, en la que deberá constar obligatoriamente el lugar donde recibirá notificaciones, dirección de domicilio, correo electrónico y datos personales, a lo que se adjuntará:

1.1. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad del bien de propiedad del solicitante.

1.2. Levantamiento planimétrico previamente autorizado y aprobado (REPLANTEO) por la Dirección de Planificación en el que se detallará el área escriturada y el área excedente a regularizar.

1.3 Levantamiento planimétrico del bien en el que conste unificada el área escriturada y el área excedente, determinándose ubicación, linderos y colindantes.

1.4 Copia de la escritura debidamente registrada.

1.5 Certificado de no adeudar al Municipio.

e. **Legalización de los excedentes. -** Los excedentes a los que se refiere el Art. 481 y 481.1 del COOTAD constituyen bienes municipales en el primer caso y bienes de propiedad privada en el segundo caso, por tanto, su transferencia se debe efectuar por parte de la Municipalidad en la forma dispuesta en el COOTAD. Estableciéndose el siguiente procedimiento:

Una vez presentada la solicitud, el Señor Alcalde remitirá a la Dirección de Planificación, para su estudio y elaboración de Informe técnico, en donde incluirá el informe actualizado de catastro predial municipal, el cual será enviado al departamento Jurídico Municipal.

De no ser procedente se notificará legalmente al interesado y se archivará el proceso.

De ser procedente, Procuraduría Síndica Municipal continuará con elaboración de la Resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, a la cual se anexarán los requisitos presentados, así como el comprobante de pago del valor de la tasa por servicios y trámites administrativos por regularización de excedentes o diferencias. Documentos que constituirán el expediente para ser protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Mera.

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.
Pero dejará su condición de presunta y procederá con el proceso de regularización y rectificación para los casos de transferencia total de dominio o proyectos de fraccionamiento a ser presentados ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera para su aprobación posterior.

g. El error técnico aceptable de Medición estará dado en función de la superficie del predio, parcela o lote de terreno proveniente de la última 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

FACTOR	PORCENTAJE %	RANGO DE SUPERFICIE
0.01	1	180 m² -500 m²
0,02	2	501 m²- 2.500 m²
0,01	1	2.501 m²-10.000 m²
0,005	0.5	10.001 m²-50.000 m²
0,001	0.1	>5ha

h. Error de medidas y linderos manteniendo la superficie del predio comparada con el título de dominio. Si se identifican errores en las dimensiones de los linderos, y luego del proceso de cálculo geométrico y matemático se mantiene el área escriturada, se determina la regularización y rectificación de medidas, para lo cual se procederá con la elaboración de informe técnico por parte de la Dirección de Planificación, en donde incluirá el informe actualizado de catastro predial municipal, el cual será enviado al departamento Jurídico Municipal.

De ser procedente, Procuraduría Sindica Municipal recomendará la Resolución Administrativa a la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera, a la cual se anexarán los requisitos presentados, así como el comprobante de pago del valor de la tasa por servicios y trámites administrativos por regularización de excedentes o diferencias de medidas. Documentos que constituirán el expediente para ser protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Mera.

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, el órgano que lo hubiere hecho notificará al administrado en la aprobación del plano o levantamiento planimétrico 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.

En el caso de que se haya determinado una diferencia, el órgano que lo hubiere hecho notificará al administrado en la aprobación del plano o levantamiento planimétrico, recomendando su rectificación mediante la aclaratoria de la nueva área identificada.

Art. 53.- Determinación de linderos. -

Para la determinación de los linderos se podrán considerar:

a. Bien con linderos consolidados: siendo aquel bien inmueble con linderos consolidados que se encuentren dentro de elementos físicos permanentes existentes en el predio, parcela o lote, como paredes, muros, cerramientos , construcciones o similares; carreteras, caminos, o algo firme de carácter natural que no sea susceptible de cambio o alteración, tales como árboles de madera dura de más de diez años: o elementos naturales existentes, como ríos, quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier accidente geográfico.
b. Bien con linderos NO consolidados; aquél bien inmueble con linderos que son susceptibles de alteración o cambio.

Art. 54.- Presunción de bien mostrenco. -

Se define como bien mostrenco aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, se le aplicará la presunción legal de bien mostrenco, para efectos de su adjudicación conforme la Ordenanza que norma la Regularización y Adjudicación administrativa de los bienes mostrencos del cantón Mera.

Art. 55.- Autoridad Administrativa Competente. -

El Alcalde del cantón Mera o su Delegado, es la Autoridad Administrativa Competente para conocer y resolver bajo su responsabilidad el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, objeto de este capítulo, conforme lo determina el artículo 481.1 del COOTAD, inciso segundo.

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

El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o rectificación de diferencias provenientes de errores de medición objeto de este capítulo, está determinado en el presente capítulo, y podrá ser modificado atendiendo las necesidades de la gestión.

Art. 57.- Iniciativa de la regularización. -

Sin perjuicio de lo previsto en el Artículo anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o la rectificación de diferencias objeto de este capítulo, podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la Autoridad Administrativa Competente del GAD Municipal Del Cantón Mera.

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

- Copia de cédula de identidad y papeleta de votación;
- Copia de escritura;
- Certificado del Registro de la Propiedad;
- Certificado de no adeudar al Municipio;
- Levantamiento planimétrico geo referenciado 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 definitivo que normalizará la regularización y rectificación, será determinado mediante Resolución Administrativa por la máxima autoridad del ejecutivo del GAD Municipal del Cantón 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 regularización de los excedentes; o, Declarará la existencia de las diferencias.

En ambos casos, la resolución emitida por la Autoridad Administrativa competente constituirá justo título de propiedad para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad del GAD Municipal Del Cantón Mera.

Expedida la resolución, se emitirá~~n~~, la orden de pago, correspondiente por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos de regularización de excedentes y diferencias, que en este caso será equivalente al 25% del salario básico unificado mensual; de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

El contenido de la resolución administrativa de regularización de excedentes o diferencias deberá ser debidamente motivada y contendrá lo siguiente:

1. La motivación técnica y legal de la pertinencia de la regularización.
2. Nombres completos del o los adjudicados o propietarios.
3. Superficie total, linderos y dimensiones incluida el área excedente objeto de la regularización.
4. Indicación de que se ha cancelado el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos de regularización.
5. La indicación de que se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Art. 59.- De la inscripción. -

a. Cancelada la orden de pago, correspondiente a la tasa por servicios y trámites administrativos, se protocolizarán los siguientes documentos: Resolución Administrativa, informe Técnico favorable de la dirección de Planificación, levantamientos planimétricos autorizados, nombramiento y documentos personales de la autoridad competente y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Mera.

   Previa la inscripción, el administrado presentará: Certificado de no adeudar al Municipio, certificado de Gravamen del Registro de la Propiedad, copia de carta de pago de impuesto predial, y documentos personales del propietario.

b. El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mera, entregará una copia certificada de la resolución inscrita y dos copias simples, las cuales serán entregadas a la Dirección de Planificación, Unidad de Avalúos y Catastros para a efectos de la actualización catastral correspondiente y Procuraduría Síndica para su archivo.

Art. 60.- Prohibición de inscripción. -

En ningún caso el Registrador de la Propiedad del cantón Mera 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 Artículo 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 regularización o rectificación, de tal modo que los precios de expropiación se calcularán en base a lo determinado en la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública y COOTAD.

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 semi-libre (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.
h. Son espacios urbanos los definidos como portales entre la L.F y la edificación definitiva destinada para circulación peatonal.

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 del presente código, 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 del presente código. 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 = 12 m²

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 del presente código, siempre que la distancia desde el paramento en el cual se ubican los vanos, ilumine y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, y cumpla con lo establecido en el Art. 81 del presente código. 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 del presente código.

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 Dirección 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 literal 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. 66 (patios auxiliares) del presente código. 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 Artículo 66 (patios auxiliares) del presente código 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 4.000m²;
- Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados;
- Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Dirección 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 Artículo 72 (línea de frente interno) del presente código, las normas especiales dictadas por la Dirección 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 de Planificación;
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 Artículo 75 (perfil edificable) del presente código, 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 del presente código, 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* Artículo 74 (construcciones permitidas por sobre los planos límite) del presente código. 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. 71 (relación entre altura y separación de paramentos), inciso a) y el Art. 76 (altura de edificios en casos especiales)del presente código 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. 71 (relación entre altura y separación de paramentos) del presente código, 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 los ejes 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 del Artículo76 literales a) y b) del presente código 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* Artículo 71, literal b) del presente código.

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 segundo ítem del Art. 79 (altura de un edificio de perímetro libre) del presente código.

Además, la parcela deberá cumplir con lo prescripto en el 2° párrafo del literal a) del Art. 43, del presente código.

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 4.000 m²;

Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados;

Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Dirección 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.73 (línea interna de basamento) del presente código 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. 79 (altura de un edificio de perímetro libre) del presente código, 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 Artículo 79(altura de un edificio de perímetro libre) del presente código*. 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 Semi-libre o Pareado. -

El tejido conformado por los edificios de perímetro semi-libre será regulado por los mismos parámetros establecidos en el Capítulo IV.II 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 Artículo 91 (alineación).
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 Artículo 88 (características de los edificios de perímetro semi-libre o pareado) y con la relación r = h'/d' del Artículo 79 (altura de un edificio de perímetro libre) segundo ítem;
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 Artículo 79 (altura de un edificio de perímetro libre) segundo ítem;
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 semi-libre, 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 Semi-libre (Pareada) en Parcela Lindera. -

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro semi-libre 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 Artículo 93 (Obras Detrás de la Línea de Fábrica y de la Línea de Edificación).

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 SEXTO 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 Artículo 93 (Obras Detrás de la Línea de Fábrica y de la Línea de Edificación.

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. 71 literal 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 presente artículo.

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 el Art. 97 (retiro obligatorio de la L.F.E) y Art. 142 del presente código. (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 en el Artículo 96 del presente código, podrá edificarse retirado o detrás de la L.F.E., 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 derrocamiento de la saliente en una parcela obliga a obras análogas 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 artículo, 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 permiso de construcción, por intermedio de la Dirección de Planificación 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.
c. Se suscribirán 3 (tres) ejemplares del convenio, uno quedará en el expediente, otro se entregará al Propietario y el último se remitirá a la Dirección de Planificación. El convenio debe perfeccionarse por escritura pública en base a planos de mensura y subdivisión, debidamente aprobados, que adjuntará el Propietario.
d. 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 inmueble. Esta convención no exime

[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*

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 Artículo 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 artículo 107(disposiciones particulares) del presente código.

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 semi-libre (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. 79 (Altura de un Edificio de Perímetro Libre) del presente código;

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 semi-libres 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 la 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 Semi-libre (pareado). -

Si el edificio linda con un edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semi-libre 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:

1. Separación respecto de la línea divisoria (con edificio de perímetro libre o con el espacio urbano de un edificio de perímetro semi-libre 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.
2. 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 Dirección 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 SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

El suelo se clasifica en urbano y rural.

a. **Suelo urbano:** Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituyen un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. El suelo urbano se subclasifica en:
   1. **Suelo urbano consolidado:** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
   2. **Suelo urbano no consolidado:** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
   3. **Suelo urbano de protección:** Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación.

b. **Suelo rural:** Es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. El suelo rural se subclasifica en:

   1. **Suelo rural de producción:** Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.
   2. **Suelo rural para aprovechamiento extractivo:** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.
   3. **Suelo rural de expansión urbana:** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el PUGS. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón.
   4. **Suelo rural de protección:** Es el suelo rural que por sus características especiales biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo que modifiquen su

condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

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 conforme la normativa de suelo del PIT al que pertenece, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y será entregada a la municipalidad y operadoras 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, como agua, alcantarillado, energía eléctrica, 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. El suelo urbanizable está conformado por el suelo urbano y suelo de expansión urbana.

   Conforme el PUGS, corresponden a las zonas delimitadas por los PIT, de suelo urbano en Mera, Shell, y Madre Tierra, así como los PIT de suelo rural de expansión urbana: SREU-01 del 01 al 06.

b. **Subdivisión en área urbana y de expansión urbana.-** Es la división de un terreno en suelo urbano o suelo de expansión urbana entre dos a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área de lote mínimo por diez conforme la normativa de suelo del PIT al que pertenece, con frente a vía pública existente o cuyo proyecto de vía haya sido aprobado por el GAD Municipal Del Cantón Mera conforme el PUGS o al plan vial cantonal, en la que no se requerirá por tanto, la planificación de nuevas vías y su correspondiente abastecimiento de servicios básicos como agua , alcantarillado. 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, y la factibilidad de dotación de los servicios básicos de agua y alcantarillado para su autoabastecimiento otorgada por la Jefatura de Agua y Alcantarillado Municipal, al igual que la factibilidad de servicio de energía eléctrica, otorgada por la Empresa Eléctrica; vía con el ancho que determine el presente código o el plan vial cantonal. Se deberá considerar mínimo el 15% de áreas verdes y comunales para su aprobación, que corresponde a zonas urbanas.
   Conforme el PUGS, corresponden a las zonas delimitadas por los PIT, de suelo urbano en Mera, Shell, y Madre Tierra, así como los PIT de suelo rural de expansión urbana: SREU-01 del 01 al 06.

c. **De los Fraccionamientos en suelo rural de protección, producción y aprovechamiento extractivo.-** Es la división entre dos a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez conforme la normativa de suelo del PIT al que pertenece en las zonas permitidas que se encuentran en suelo rural de protección, producción y aprovechamiento extractivo ; que cuenten con un trazado vial interno aprobado por la Municipalidad, los fraccionamientos se realizarán de acuerdo a la normativa en cada PIT definida de la siguiente manera:

   1. **Fraccionamiento agrícola**. - Cuya ubicación se encuentra en suelo rural de producción y aprovechamiento extractivo donde se permitirá parcelas de acuerdo a lo establecido en cada PIT. 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. *Para* los predios de fraccionamiento agrícola se

deberá contar con el informe de factibilidad de abastecimiento de servicios básicos de agua y alcantarillado o tratamiento de aguas residuales de la Jefatura de agua potable y alcantarillado municipal, en caso de no existir corresponderá la ejecución de autoabastecimiento por parte del promotor o propietario. En caso de existir varios proyectos consecutivos en un mismo predio matriz, deberá vigilarse el cumplimiento de infraestructura mínima del proyecto antes aprobado para iniciar un nuevo proyecto de fraccionamiento el máximo de lotes o predios permitidos a partir de la vigencia del presente código.
De superar el número de lotes permitidos, el anteproyecto de fraccionamiento agrícola será puesto en conocimiento del Concejo Municipal para la aprobación o reforma de normativa específica y si el caso lo ameritare**.**

2. En las zonas de suelo rural de protección operará la siguiente regulación:
   i. **Zona de protección. -** Se permitirán parcelas de acuerdo a lo establecido en cada PIT, respetando área mínima y frente mínimo y con la obtención del Registro Ambiental para obras, proyectos o actividades con bajo impacto ambiental en el MAAE (Ministerio del Ambiente y Agua del Ecuador).
   ii. En la zona de Conservación PN Llanganates existen algunas propiedades particulares a las que se permitirá el cambio de dominio previa autorización del Ministerio del Ambiente y Agua del Ecuador). MAAE.
   iii. En la zona de Conservación de área arqueológica se permitirá parcelas de 1000 m². Todo proceso de habilitación del suelo o construcción, estará sujeto a inspección e informe favorable de no afectación a bienes arqueológicos, emitido por el Departamento de Planificación del GAD Municipal del cantón Mera. Si durante la inspección o durante la ejecución de las obras, se producen hallazgos arqueológicos, se procederá de acuerdo a la Ley Orgánica de Cultura.

A continuación, se establecen las características de habilitación del suelo para cada PIT.

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	PIT	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN	SRC-01-01	No aplica	No aplica
		SRC-01-02	50 ha	No aplica
		SRC-01-03	20 ha	No aplica
		SRC-01-04	10 ha	No aplica
		SRC-01-05	3 ha	No aplica
	CONSERVACIÓN DE BOSQUES PROTECTORES	SRC-02-01	50 ha	No aplica
	CONSERVACIÓN PN LLANGANATES	SRC-03-01	No aplica	No aplica
	CONSERVACIÓN PROYECTO SOCIO BOSQUE	SRC-04-01*	No aplica	No aplica
	CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA	SRC-05-01	No aplica	No aplica

	CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE ZONAS DE RECARGA HÍDRICA	SRC-06-01	50 ha	474 m
	CONSERVACIÓN HÍDRICA	SRC-07-01*	No aplica	No aplica
		SRC-07-02	500 m²	16 m
	MITIGACIÓN DE ZONA DE RIESGO POR INUNDACIÓN	SRC-08-01*	No aplica	No aplica
	MITIGACIÓN DE ZONA DE RIESGO POR FENÓMENO DE REMOCIÓN EN MASA	SRC-09-01*	No aplica	No aplica
		SRC-09-02*	No aplica	No aplica
	ZONA DE RIESGO POR FENÓMENO DE REMOCIÓN EN MASA	SRC-10-01*	No aplica	No aplica
	CONSERVACIÓN DE ÁREA ARQUEOLÓGICA	SRC-11-01	1000 m²	35 m
	ASENTAMIENTOS EN ÁREAS DE IMPORTANCIA ECOLÓGICA	SRCA-01-01	No aplica	22 m
	RECUPERACIÓN	SRR-01-01*	No aplica	No aplica
	RECUPERACIÓN DE BOSQUES PROTECTORES	SRR-02-01	50 ha	No aplica
	RECUPERACIÓN DE ZONAS DE RECARGA HÍDRICA	SRR-03-01	50 ha	474 m
	RECUPERACIÓN PN LLANGANATES	SRR-04-01	No aplica	No aplica
	RECUPERACIÓN EN ZONAS DE CONSERVACIÓN HÍDRICA	SRR-05-01*	No aplica	No aplica
	RECUPERACIÓN EN ÁREAS DE MITIGACIÓN DE ZONAS DE RIESGO POR DESLIZAMIENTO	SRR-06-01*	No aplica	No aplica
	RECUPERACIÓN EN ÁREAS DE MITIGACIÓN DE ZONAS DE RIESGO POR INUNDACIÓN	SRR-07-01*	No aplica	No aplica
	RECUPERACIÓN	SRR-01-01	No aplica	No aplica
	RECUPERACIÓN DE BOSQUES PROTECTORES	SRR-02-01	50 ha	No aplica
EXPANSIÓN URBANA	SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	SREU-01-01	1000 m²	35 m
		SREU-01-02	2500 m²	35 m

		SREU-01-03	2500 m²	35 m
		SREU-01-04	2500 m²	35 m
		SREU-01-05	2500 m²	35 m
		SREU-01-06	2500 m²	35 m
PRODUCCIÓN	MANEJO FORESTAL SUSTENTABLE	SRP-01-01	2500 m²	160 m
		SRP-01-02	10 ha	160 m
		SRP-01-03	20 ha	220 m
		SRP-01-04	3 ha	85 m
		SRP-01-05	1 ha	110 m
		SRP-01-06	5 ha	110 m
		SRP-01-07	50 ha	350 m
		SRP-01-08	No aplica	No aplica
	PROMOCIÓN DE SISTEMAS PRODUCTIVOS SOSTENIBLES	SRP-02-01	5 ha	110 m
		SRP-02-02	1000 m²	16 m
		SRP-02-03	1 ha	110 m
		SRP-02-04	5 ha	110 m
		SRP-02-05	3 ha	85 m
		SRP-02-06	20 ha	220 m
		SRP-02-07	50 ha	350 m
		SRP-02-08	10 ha	160 m
		SRP-02-09	2500 m²	85 m
		SRP-02-10	1 ha	85 m
		SRP-02-11	3 ha	85 m
		SRP-02-12	1000 m²	20 m
	PROMOCIÓN DE SISTEMAS PRODUCTIVOS SOSTENIBLES EN ÁREA COMUNITARIA CON RIESGO A INUNDACIÓN	SRP-03-01	No aplica	No aplica
		SRP-03-02	No aplica	No aplica
	ASENTAMIENTOS EN ÁREA COMUNITARIA DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE CON RIESGO A INUNDACIÓN	SRP-04-01	No aplica	22 m
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	MITIGACIÓN	SRP-05-01	No aplica	No aplica

*Las características de habilitación del suelo serán las mismas del PIT colindante más favorable

Capítulo V. II.- USO DEL SUELO

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

Los usos del suelo se clasifican en General y Específicos. Cada PIT detalla un único uso general y define como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, así como los usos restringidos y prohibidos. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Art. 114.- Asignación de usos de suelo específicos:

a. **Uso principal. -** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona;
b. **Uso complementario. -** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica;
c. **Uso restringido. -** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones;
d. **Uso prohibido. -** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Art. 115.- De los Usos del suelo general. -

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

a. **Uso residencial. -** Se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas del territorio. El suelo residencial puede dividirse de acuerdo a la densidad establecida.
    1. **Residencial de baja densidad. -** son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares o bifamiliares con pocos pisos de altura.
    2. **Residencial de mediana densidad. -** son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
    3. **Residencial de alta densidad. -** son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.
b. **Uso comercial y de servicios. -** Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.
c. **Uso mixto o múltiple. -** Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.
d. **Uso industrial. -** Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser:
    1. **Industrial de bajo impacto. -** Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales. (Cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

       Detallándose:

Los establecimientos manufactureros: Confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos 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, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales, elaboración artesanal de embutidos.

Y como 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.

2. **Industrial de mediano impacto. -** Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semi-pesadas y pesadas). Estas actividades generan altas demandas de accesibilidad y transporte colectivo, servicios e instalaciones especiales y cuya edificación puede integrarse solo morfológicamente al contexto urbano.
Siendo a detalle: 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; artículos 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, vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semi-pesadas y pesadas, fabricación de puertas y ventanas (metal), elaboración de abonos.

3. **Industrial del alto impacto. -** Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada. (Fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes).

   Detallándose: 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), linóleum, 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, incubadoras (producción avícola), granja porcina.

4. **Industrial de Alto Riesgo. -** Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. (Productos de petróleo refinado, productos químicos, radioactivos, explosivos.).

   O 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.

   Para su implantación 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 el PIT respectivo, no se permitirán ninguna clase de construcción sobre los retiros establecidos.

   Disposición de desechos sólidos industriales: Se sujetarán a las normas del GADM Mera, y demás organismos competentes en razón de la materia, conforme la Ley.

   Vertidos industriales: Estarán sometidos a las disposiciones de la Dirección de Obras Públicas, de las Unidades de Desechos Sólidos, Agua Potable y Alcantarillado, Ambiental, del GADM Mera; y demás organismos competentes en la materia conforme a Ley.

e. **Uso de Equipamiento. -** Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad, aquellos que por su influencia tengan alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.
f. **Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural. -** Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. La determinación del uso de suelo patrimonial se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.
g. **Uso Agropecuario. -** Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden

existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo, mismo que será determinado por la ordenanza municipal correspondiente. La determinación del uso de suelo agropecuario se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.

h. **Uso Forestal. -** Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. La determinación del uso de suelo forestal se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la Autoridad Agraria Nacional.
i. **Uso Acuícola. -** Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano. La determinación del uso de suelo acuícola se debe establecer en función de parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos de acuerdo con factores que garanticen su preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.
j. **Uso de Protección Ecológica. -** Es un suelo rural o urbano con usos destinados a la conservación del patrimonio natural que asegure la gestión ambiental y ecológica. El uso de protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas. Para su gestión se considerará la normativa establecida en la legislación ambiental del ente rector correspondiente.
k. **Uso de Aprovechamiento Extractivo. -** Corresponde a espacios de suelo rural dedicados a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción. La determinación del uso de suelo de aprovechamiento extractivo se debe establecer en base a parámetros normativos que garanticen su preservación de usos y que serán definidos por el ente rector nacional.
l. **Uso de protección de Riesgos. -** Es un suelo urbano o rural en el que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Art. 116.- De los Usos Específicos en suelo rural. -

Los usos específicos asignados en el suelo rural se clasifican de la siguiente manera:

USO	CÓDIGO	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN		**10**
Preservación estricta	**10-1**	
Conservación	**10-2**	
Conservación estricta		10-2a
Conservación activa		10-2b
Mejora ambiental	**10-3**	
Restauración		10-3a
Reforestación		10-3b
Sustitución de especies introducidas por especies nativas		10-3c
Actividades científico culturales	**10-4**	
Restauración de espacios de interés	**10-5**	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RECREATIVAS AL AIRE LIBRE		**20**
Senderismo	20-1	
Campamento	20-2	

Pesca deportiva / recreativa	20-3	
Turismo	20-4	
Deportes extremos	20-5	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA PRODUCCIÓN		**30**
Actividades productivas sostenibles	**30-1**	
Viveros		30-1a
Huertos de plantas medicinales		30-1b
Corral para camélidos		30-1c
Agricultura	**30-2**	
Construcciones relacionadas con la explotación agrícola		30-2a
Construcciones destinadas a la primera transformación de los productos agrarios o transformación artesanal de los mismos		30-2b
Practicas relacionadas con las actividades agrícolas		30-2c
Transformación de regadío	**30-3**	
Invernaderos	**30-4**	
Ganadería	**30-5**	
Construcciones ligadas a la actividad ganadera		30-5a
Manejo de potreros y pastoreo		30-5b
Uso forestal	**30-6**	
Uso forestal de protección		30-6a
Uso forestal productor		30-6b
Construcciones ligadas al uso forestal		30-6c
Construcciones para la primera transformación de los productos		30-6d
Industrias agropecuarias	**30-7**	
Aprovechamientos ganaderos intensivos		30-7a
Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación		30-7b
Piscicultura	**30-8**	
Instalaciones para el cultivo de especies de agua dulce		30-8a
Avicultura	**30-9**	
Granja avícola		30-9a
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A LA MINERÍA		**40**
Actividades extractivas	40-1	
Actividad extractiva de áridos y pétreos	40-2	
Obras complementarias para la actividad extractiva de áridos y pétreos	40-2a	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A INDUSTRIA		**50**
Industrias de bajo impacto	50-1	
Industrias de mediano impacto	50-2	
Industrias de alto impacto	50-3	
Industrias de alto riesgo	50-4	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A EQUIPAMIENTOS		**60**
Servicios sociales	**60-1**	
Educación		60-1a
Salud		60-1b
Bienestar social		60-1c
Cultura		60-1d
Recreación		60-1e
Aprovisionamiento		60-1f
Administración y gestión		60-1g
Culto y afines		60-1h

Servicios públicos	**60-2**	
Seguridad		60-2a
Servicios de transporte		60-2b
Infraestructura		60-2c
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A AGRICULTURA –RESIDENCIAL		**70**
Huertos familiares	70-1	
Fincas integrales	70-2	
USOS DE SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A RESIDENCIA		**80**
Producción de bienes industriales	100	
Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda	200	
Servicios generales	300	
Servicios personales y afines a la vivienda	400	
Intercambio	500	
Equipamiento comunal	600	
Vivienda	700	
Usos no urbanos y especiales	800	
Gestión	900	

a. **Usos de Suelo y Actividades relativos a la Protección**. - A esta categoría pertenecen los siguientes:

1. Preservación Estricta: Mantenimiento de las características primigenias del área sin ningún tipo de actuaciones.
2. Conservación: Mantenimiento de las características y Situación actual.
   - Conservación Estricta: Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o siendo ésta de carácter científico o cultural. Admite pequeñas actuaciones de mejora.
   - Conservación Activa: Participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible, respetando tasas de renovación, reposición, etc.
3. Mejora Ambiental: Tratamientos capaces de reconducir la zona a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio ecológico más valiosos. Básicamente consisten en la restauración de la vegetación natural propia del lugar, permitiendo su propia evolución o mediante revegetación dirigida, reforestación y desarrollo de estos, matorral o pastos, restauración o mejora de la red de drenaje superficial y movimientos ligeros de tierras u otro tipo de actuaciones leves para la consecución de aquellos fines.
   - Restauración: Actuaciones orientadas a la restauración de ecosistemas de interés.
   - Reforestación: Actividad destinada a repoblar zonas que en el pasado estaban cubiertas de bosques que han sido eliminados por diversos motivos.
   - Sustitución de especies introducidas por especies nativas.
4. Actividades Científico Culturales: Utilización del medio para experiencias e investigación de carácter científico, incluyendo las instalaciones no permanentes y debidamente acondicionadas para facilitar la investigación, tales como puntos de observación, puntos de recolección de muestras.
5. Restauración de Espacios de Interés: Se encuentran las acciones encaminadas a la restauración de áreas arquitectónicas de importancia, sitios arqueológicos, etc.

b. **Usos de Suelo y Actividades Recreativas al Aire Libre**. - Se considerarán los siguientes usos y actividades relacionadas con el esparcimiento y contemplación.

1. Senderismo.
2. Campamento.

3. Pesca Deportiva / Recreativa: Esta actividad se realizará con la utilización de caña de pescar.
4. Turismo Comunitario.
5. Deportes Extremos.

c. Usos de Suelo y Actividades relativos a la Vivienda.

1. Vivienda Permanente: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar para residencia del agricultor. Estrictamente ligada a la explotación directa.

d. Usos de Suelo y Actividades relativos a la Producción. - Corresponde a los usos y actividades relativos a la explotación de ciertos recursos primarios.

1. **Actividades Productivas Sostenibles:** Son actividades que se realizan con sistemas sostenibles acordes al medioambiente, contempla las siguientes actividades:
   - Viveros
   - Huertos de plantas medicinales
   - Corral para camélidos
2. **Agricultura:** Incluye las actividades destinadas a la preparación de la tierra, así como las de manejo y recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo; así como las edificaciones de servicio.

   - **Construcciones relacionadas con la explotación agrícola:** Construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, materiales de labranza y de productos agrarios.
   - **Construcciones destinadas a la primera transformación de los productos agrarios o transformación artesanal de los mismos**: La superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirve o de las explotaciones en caso de productores asociados.
   - **Prácticas relacionadas con las actividades agrícolas**: Prácticas encaminadas a posibilitar o facilitar el cultivo propiamente dicho de los terrenos, incluyendo las labores de enmienda, siembra, fertilización, recolección, talas, poda y buenas prácticas de manejo del suelo, con la excepción de las que se enumeran a continuación:
     - Quema de la vegetación.
     - Desecación a través de relleno, extracción de agua, etc.
     - Utilización de productos agroquímicos, tóxicos y contaminantes.

3. **Transformaciones de regadío:** Transformación de cultivos de riego estacionario a riego tecnificado incluyendo la captación del recurso hídrico, así como las obras e instalaciones necesarias.
4. **Invernaderos:** Instalaciones permanentes, accesibles y con cerramientos, destinados a desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos.
5. **Ganadería**: Actividades destinadas a la preparación del suelo para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo y la práctica de éste, abarca los siguientes usos:

   - **Construcciones ligadas a la actividad ganadera**: Cercados, bordas, abrevaderos; construcciones para la primera transformación de los productos; establos.
   - **Manejo de Potreros y pastoreo**: Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como el pastoreo y actividades ligadas al mismo (elaboración de henos, cortes de igualación, etc.).

6. **Uso forestal**: Áreas destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas a la explotación maderera.
   - **Uso forestal de protección**: Plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas, así como las tareas silvo pastoriles correspondientes, con el fin de la protección ecológica o paisajística.
   - **Uso forestal productor**: Plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas, así como las tareas silvícolas correspondientes, orientadas al manejo y explotación económica de las masas arbóreas.
   - **Construcciones ligadas al uso forestal**: Instalaciones para el manejo de las masas. almacenamiento y conservación de útiles y productos.
   - **Construcciones para la primera transformación de los productos**.

7. **Industrias agropecuarias:** Construcciones destinadas a:
   - Aprovechamientos ganaderos intensivos
   - Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.

8. **Piscicultura:** Instalaciones destinadas a la producción, cría y primera transformación de especies piscícolas de agua dulce.
   - Instalaciones para el cultivo de especies de agua dulce.

9. **Avicultura**: Instalaciones destinadas a la producción, cría y primera transformación de especies avícolas.
   - Granja avícola.

e. Usos de Suelo y Actividades relativos a la Minería.

1. **Actividades Extractivas**: Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales metálicos, no metálicos y áridos y pétreos en sus fases de explotación, transporte, tratamiento y almacenamiento. Las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios de impacto ambiental y de los correspondientes planes de remediación y mitigación de los mismos previa la obtención de los permisos ante la autoridad competente. Únicamente se autorizarán estas actividades de exploración y explotación condicionadas al cumplimiento estricto de las obligaciones legales, incluidas las concernientes a la preservación del medio ambiente.

f. Usos de Suelo y Actividades relativos a Industria. - Suelo destinado a actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo con el impacto, el suelo industrial puede ser.

1. Industrias de bajo impacto;
2. Industrias de mediano impacto;
3. Industrias de alto impacto; y,
4. Industrias de alto riesgo.

g. Usos de Suelo y Actividades relativos a Equipamientos. - Suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado.

1. **Servicios Sociales:** Relacionados con actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos:
   - Educación;
   - Salud;
   - Bienestar Social;

- Cultura;
- Recreación;
- Aprovisionamiento;
- Administración y Gestión.

2. **Servicios Públicos**: Relacionados con actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras.
   - Seguridad
   - Servicios de Transporte
   - Infraestructura

h. Usos de Suelo y Actividades Relativos a Agricultura –Residencial.

1. **Huertos Familiares**: Los huertos familiares son ecosistemas agrícolas situados cerca del lugar de residencia. Aquí encontramos en un espacio reducido una combinación de árboles, arbustos, verduras, tubérculos y raíces comestibles, gramíneas y hierbas, que proporcionan alimentos y condimentos, medicinas y material de construcción. A menudo también se integran los animales domésticos a este sistema. Los productos de los huertos no sólo aportan a la seguridad alimentaria y los ingresos familiares, sino también suelen tener un importante rol cultural. Los huertos familiares se hallan en un permanente proceso de desarrollo. La composición y el aprovechamiento de los cultivos varían según las circunstancias de vida y las necesidades de los campesinos y campesinas. La conservación de las especies domésticas en el campo y las parcelas de los agricultores (in situ) ofrece la ventaja de que las variedades siguen evolucionando, a diferencia de lo que sucede cuando se conservan en bancos genéticos (ex situ). De este modo, la adaptación evolutiva de las plantas puede dar lugar a nuevas características aprovechables.
2. **Fincas Integrales**: La concepción de la finca Integral se enfoca a la seguridad alimentaria de la familia, la utilización máxima de la energía en armonía con el ambiente, la diversidad de productos para el mercado y la obtención de beneficios económicos. Con esta forma se obtiene el máximo provecho de sus recursos, generan empleo familiar, se obtiene alimento, conservan la naturaleza y mejoran el suelo. Dichas fincas se manejan con un plan de producción y conservación adecuado, basado en actividades agrícolas, pecuarias y forestales que se conectan entre sí y generan variedad de productos y beneficios. Los componentes integrantes de la finca serán los siguientes: manejo de animales menores, invernadero, huertos de hortalizas.

i. Usos de suelo y Actividades relativos a Residencia. - Se considerarán los usos y actividades relativos a sectores con tendencias urbanas por su cercanía a ellas; dentro de estas tenemos:

1. Producción de bienes industriales.
2. Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda.
3. Servicios generales.
4. Servicios personales y afines a la vivienda.
5. Intercambio.
6. Equipamiento comunal.
7. Vivienda.
8. Usos no urbanos y especiales.
9. Gestión.

Art. 117.- De los Usos Específicos en suelo urbano. -

Los usos específicos asignados al suelo urbano se clasifican de la siguiente manera:

.	CÓDIGO	
PRODUCCIÓN DE BIENES INDUSTRIALES.		**100**
De Alimentos y Productos Afines.	110	
Productos alimenticios excepto bebidas.		111
Alimentos preparados para animales.		112
Bebidas alcohólicas.		113
Bebidas no alcohólicas.		114
Molinos.		115
Químicas, Petroquímicas, de Caucho y Afines.		120
Laboratorios Farmacéuticos.		121
Productos Químicos.		122
Llantas y Afines.		123
Abonos y Plaguicidas.		124
Productos de Plástico.		125
Del Papel.		130
Imprentas y Editoriales.		131
Artículos de cartón, papel, excepto imprenta.		132
Vestimenta y Afines.		140
Textiles.		141
Curtiembres.		142
Ropa y prendas de vestir excepto calzado.		143
Calzado.		144
Mueblería.	150	
De madera.		151
De metal.		152
De plástico.		153
Arcilla, Cerámica y Cemento.	160	
Cerámica, loza y porcelana.		161
Ladrillos, tejas y baldosas de arcilla.		162
Productos y materiales de construcción derivados de cemento.		163
Maquinaria, Motores y Metales.	170	
Electrodomésticos.		171
Maquinaria excepto eléctrica.		172
Maquinaria eléctrica.		173
Metal Mecánica.		174
Montaje de vehículos de dos ruedas.		175
PRODUCCIÓN ARTESANAL Y MANUFACTURA DE BIENES COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.		**200**
Vestimenta.	210	
Sastrería, costura, bordado, tejido.		211
Sombrerería.		212
Talabartería.		213
Zapatería.		214
Artística.	220	
Joyería.		221
Cerámica.		222
Mueblería.	230	
Carpintería, mueblería, ebanistería, tallado.		231

Tapicería.		232
De la Construcción y Afines.	**240**	
Hojalatería.		241
Herrería, forja, cerrajería.		242
Alimentos y afines.	**250**	
Panadería.		251
SERVICIOS GENERALES.		**300**
Servicios de seguridad.	**310**	
Cuarteles.		311
Estaciones, Puestos y Control Policial.		312
Centros de Detención.		313
Bomberos.		314
Servicios financieros.	**320**	
Bancos, Bienes Raíces, Mutualistas, Prendas.		321
Seguros.		322
Servicios industriales.	**330**	
Aserraderos de madera.		331
Lavandería de Ropa.		332
Estaciones de Servicio Automotriz.		333
Mecánica Automotriz.		334
Mecánica en General, Torno, etc.		335
Servicios de transporte y comunicaciones.	**340**	
Servicios Postales y Teléfonos Públicos.		341
Agencia de Viajes y Mudanzas.		342
Estaciones de Taxis.		343
Garajes y Estacionamientos para vehículos livianos.		344
Radiodifusoras, Estaciones de T.V y periódico.		345
Estación de servicio.		346
Servicios de turismo y afines.	**350**	
Hosterías.		351
Hoteles, hostales, pensiones y residenciales.		352
Bares, salones sociales, salas de recepciones (centros de diversión para mayores de 18 años) y afines.		353
Moteles.		354
Sala de recepciones (Se permite el ingreso de menores de edad con supervisión de una persona adulta)		355
Servicios de alimentación.	**360**	
Restaurantes y afines		361
Picanterías.		362
Servicios Profesionales (servicios personales)	**370**	
Oficinas y consultorios profesionales.		371
Otros servicios.	**380**	
Centros de cómputo, cabinas telefónicas, oficina distribuidora de TV Cable e internet.		381
Alquiler de bienes inmuebles		382
SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA.		**400**
Reparación y Procesamiento.	**410**	
Reparación de Radio, T.V, Electrodomésticos.		411
Electricistas, Plomeros, Relojeros.		412
Personales.	**420**	
Funerarias y Velaciones.		421
Salones de Belleza, Peluquerías.		422
Masajistas.		423

Laboratorios de Fotografía.		430
INTERCAMBIO.		**500**
Aprovisionamiento a la Vivienda, de productos alimenticios y no alimenticios al por menor.	**510**	
Tiendas, abacerías, venta de frutas y legumbres, frigoríficos, tiendas naturistas, quioscos, abarrotes, micro mercados (delicatesen) y establecimientos de esta naturaleza.		511
Supermercados.		512
Licorerías		513
Aprovisionamiento de la Viviendas excepto alimentos.	**520**	
Boticas y Farmacias.		521
Bazares.		522
Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor con una capacidad no mayor a 50 cilindros.		523
Joyerías, Relojerías, Artículos de Arte, Artesanías.		524
Librerías, Papelerías, Útiles escolares. (venta de revistas y periódicos)		525
Ropa confeccionada, Artículos de cuero, textiles.		526
Menaje.	**530**	
Muebles y accesorios para el Hogar.		531
Electrodomésticos.		532
Vehículos y Maquinaria.	**540**	
Almacenes de repuestos y accesorios automotrices.		541
Almacenes de llantas, baterías.		542
Almacenes de aceites y grasas lubricantes.		543
Materiales de Construcción y elementos accesorios.	**550**	
Ferreterías y Vidrierías.		551
Materiales de Construcción y Madera Aserrada.		552
Abonos, Alimentos Balanceados, Semillas.		560
EQUIPAMIENTO COMUNAL.		**600**
Educativo y Afines.	**610**	
Educación inicial.		611
Educación básica.		612
Educación bachillerato.		613
Universidad, Politécnica, Institutos Superiores.		614
Escuela de Teatro.		615
Conservatorio de Música.		616
Escuela de Danza.		617
Escuela de Artes Plásticas.		618
Academia de Idiomas, Secretariado, Contabilidad, Corte y Confección.		619
Centro de Formación y Capacitación Artesanal.	*	619-b
Salud.	**620**	
Puestos de Salud.		621
Dispensario Médico.		622
Sub centro de Salud.		623
Centro de Salud.		624
Clínica.		625
Cruz Roja.		627
Hospital	*	628
Higiene.	**630**	
Baños públicos, Turcos, Saunas.		631
Servicios Higiénicos Públicos.		632
Lavanderías Públicas.		633

Aprovisionamiento.	**640**	
Mercado Público, Productos Agrícolas.		641
Mercado de Ganado.		642
Camal.		643
Deportes y Recreación.	**650**	
Estadios.		651
Coliseos, Gimnasios y Canchas Cubiertas.		652
Canchas abiertas y piscinas.		653
Galleras.		654
Parques y Plazas Públicas.		655
Juegos bajo techo, billares, bolos, juegos electromecánicos, salas de videojuegos.		656
Discotecas, salas de baile, clubes, cantinas, karaokes y similares.		657
Culturales.	**660**	
Museos.		661
Cines. Teatros, conciertos.		662
Salas de reuniones.		663
Auditorio al Aire Libre.		664
Galerías de Arte.		665
Bibliotecas.		666
Culto y Afines.	**670**	
Iglesias, Conventos y similares.		671
Cementerio.		672
Socio-Asistencial.	**680**	
Guardería.		681
Centro gerontológico.		682
Centro de Rehabilitación Social.		683
Terminal Terrestre.		684
VIVIENDA.		**700**
USOS NO URBANOS Y ESPECIALES.		**800**
Usos no Urbanos.	**810**	
Agrícola.		811
Bosques.		812
Criaderos.		813
Minas y Canteras.		814
Usos Especiales.	**820**	
Centro de tolerancia		821
Lotes Vacantes.		822
Edificación Desocupada.		823
Locales desocupados.		824
Edificio en Construcción.		825
Basurero. (chatarreras)		826
Mataderos.		827
GESTIÓN.	**900**	
Administración Pública.	**910**	
Administración Religiosa (excepto iglesia).	**920**	
Sedes de Organizaciones Gremiales, Sindicatos.	**930**	
Colegios Profesionales.		931
Asociaciones y Clubes.	**940**	
Sedes de Organismos o Gobiernos Extranjeros.	**950**	
Administración Privada.	**960**	

(*) Usos a ser verificados previa ocupación e informe de la Dirección de planificación

Capítulo V.III. - DE LA DEFINICIÓN DEL LÍMITE URBANO Y DEL SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

Art. 118.- Delimitación del área urbana en la parroquia Mera. -

El área urbana de la Cabecera Cantonal Mera se define dentro de los siguientes límites, de acuerdo a la siguiente descripción, cuadro y mapa.

Al Norte, inicia con el punto 1, de coordenadas X: 821032.46 - Y: 9838909.88 que siguiendo el curso del río Chico, por el margen izquierdo aguas abajo, con rumbo S--41,97°-E a una distancia de 319.90 metros se localiza el punto 2, de coordenadas X: 821246.37 - Y: 9838672.02.

Del punto 2 en línea recta y con rumbo N-63,73°-E a una distancia de 102.13 metros se emplaza el punto 3 de coordenadas X: 821337.94 - Y: 9838717.23. A continuación, con rumbo N-27.51°-E y distancia de 283.70 metros se encuentra el punto 4 de coordenadas X: 821468.96 - Y: 9838968.87, desde donde con un rumbo de S-51.07°-E, y una distancia en línea recta de 409.81 metros se ubica el punto 5 de coordenadas X: 821787.74 - Y: 9838711.33. A partir de este y con rumbo S-41.18°-O a una distancia de 188.89 se localiza el punto 6, de coordenadas X: 821663.37 - Y: 9838569.16. Sigue el punto 7 que se localiza a una distancia de 128.80 metros de este, con rumbo S-82.68°-O y coordenadas X: 821535.63 - Y: 9838552.74.

Del punto 7 con rumbo N-79.98°-O y distancia 79.15 metros se sitúa el punto 8 de coordenadas X: 821457.68 - Y: 9838566.52, luego con rumbo S-6,08°-O y distancia de 37.53 metros, se localiza el punto 9 de coordenadas X: 821453.70 - Y: 9838529.19, a continuación el lindero continúa por el borde del río Chico, en su margen derecho aguas abajo, y rumbo S-47,89°-E y a una distancia de 739.26 metros se sitúa el punto 10 de coordenadas X: 822002.11 - Y: 9838033.46.

Por el Este, a partir del punto 10 con rumbo S-10.27°-O y una distancia de 203.01 metros, se localiza el punto 11 de coordenadas X: 822038,29- Y: 9837833,70, a continuación siguiendo la vía antigua, y con rumbo S-17.63°-O y una distancia 271.85 metros se sitúa el punto 12 de coordenadas X: 821955,96 - Y: 9837574,61, se continúa con rumbo S-1.89°-O y a una distancia de 87.41 metros se localiza el punto 13 de coordenadas X: 821953,09 - Y: 9837487,25.

Al Sur, partiendo del punto 13, a una distancia de 97.45 metros y un rumbo N-73.80°-O se localiza el punto 14 de coordenadas X: 821859,51 - Y: 9837514,44, se continúa con rumbo N-38.58°-O a una distancia de 471.70 metros se sitúa el punto 15 de coordenadas X: 821565,38 - Y: 9837883,21, se continúa con rumbo N-53.46°-O a una distancia de 185.22 metros se sitúa el punto 16 de coordenadas X: 821416.58 - Y: 9837993.50, a continuación, con rumbo N-49.14°-O y una distancia de 165.71 metros, se ubica el punto 17, de coordenadas X: 821291.27 - Y: 9838101.93, se continúa con rumbo N-56.95°-O y a una distancia de 122.91 metros se encuentra el punto 18 de coordenadas X: 821188.26 - Y: 9838168.97, en el mismo margen con un rumbo N-35.15°-O a una distancia de 210.47 metros está el punto 19 de coordenadas X: 821067.11 - Y: 9838341.08, en línea recta a una distancia de 304.16 metros y con rumbo N-55.26°-O se encuentra el punto 20 de coordenadas X: 820817.18 - Y: 9838514.42.

Hacia el Oeste, desde el punto 20, encontramos los siguientes linderos: con rumbo N-32.65°-E y a una distancia de 25.36 metros se ubica el punto 21 de coordenadas X: 820830.86 - Y: 9838535.77, y con rumbo N-56.58°-O, a una distancia de 27.07 metros se sitúa el punto 22 de coordenadas X: 820808.26 - Y: 9838550.69, y finalmente desde este punto con rumbo N-31.98°-E a una distancia de 423.42 metros se cierra el polígono de nuevo en el punto 1.

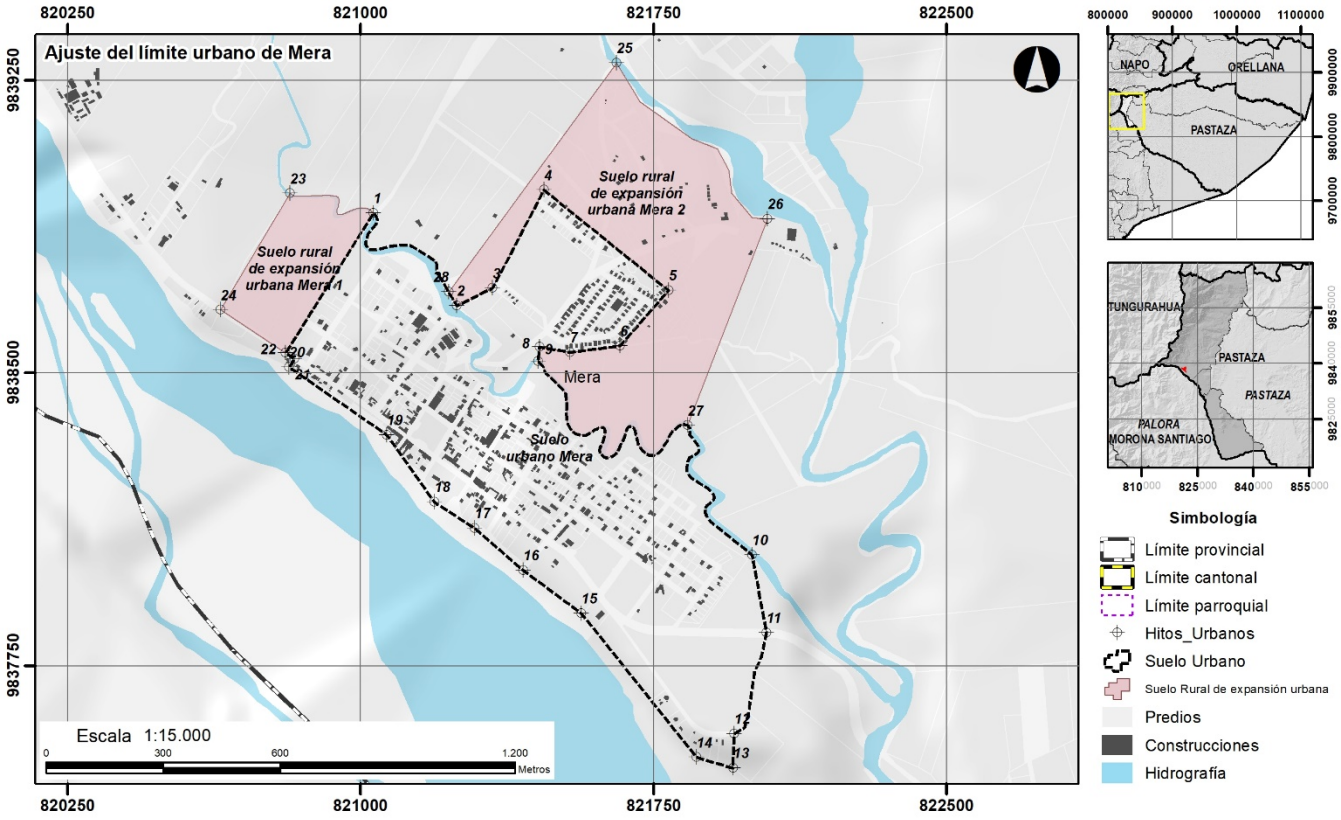
Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
1	821032,46	9838909,88	S-41,97º-E	319,90
2	821246,37	9838672,02	N-63,73º-E	102,13
3	821337,94	9838717,23	N-27,51º-E	283,70
4	821468,96	9838968,87	S-51,07º-E	409,81
5	821787,74	9838711,33	S-41,18º-O	188,89
6	821663,37	9838569,16	S-82,68º-O	128,80
7	821535,63	9838552,74	N-79,98º-O	79,15
8	821457,68	9838566,52	S-6,08º-O	37,53
9	821453,70	9838529,19	S-47,89º-E	739,26
10	822002,11	9838033,46	S-10,27º-E	203,01
11	822038,29	9837833,70	S-17,63º-O	271,85
12	821955,96	9837574,61	S-1,89º-O	87,41
13	821953,09	9837487,25	N-73,80º-O	97,45
14	821859,51	9837514,44	N-38,58º-O	471,70
15	821565,38	9837883,21	N-53,46º-O	185,22
16	821416,58	9837993,50	N-49,14º-O	165,71
17	821291,27	9838101,93	N-56,95º-O	122,91
18	821188,26	9838168,97	N-35,15º-O	210,47
19	821067,11	9838341,08	N-55,26º-O	304,16
20	820817,18	9838514,42	N-32,65º-E	25,36
21	820830,86	9838535,77	N-56,58º-O	27,07
22	820808,26	9838550,69	N-31,98º-E	423,42

Art. 119.- Delimitación del área urbana en la parroquia Shell. -

El área urbana de la parroquia Shell se define dentro de los siguientes límites, de acuerdo a la siguiente descripción, cuadro y mapa.

Al Norte la urbe de la cabecera parroquial de Shell, inicia con el punto 1 de coordenadas X: 825035.17 - Y: 9835458.13, de donde se continúa por el eje de la vía Mera-Puyo, en donde se localiza el punto 2 ubicado con rumbo S-43.69°-E, y a una distancia de 681.11 metros de distancia donde se localizan las coordenadas X: 825505.69 - Y: 9834965.67.

Desde el eje de la vía donde se encuentra el punto 2, con rumbo N-51.91°-E a unas distancia de 122.11 metros, se ubica el punto 3 de coordenadas X: 825601.80 - Y: 9835040.99, Se prosigue desde aquí hacia el norte, con rumbo N-0.65°-O a una distancia de 915.01 metros, hasta llegar al punto 4 de coordenadas X: 825591.43 - Y: 9835955.94, y finalmente por este borde en línea recta con un rumbo N-69.68°-E, a una distancia de 536.23 metros se sitúa el punto 5 de coordenadas X: 826094.27 - Y: 9836142.20.



Por el flanco Este, se inicia en el punto 5, en línea recta desde éste punto y rumbo S-27.28°-E, a una distancia de 302.47 metros, se localiza el punto 6 de coordenadas X: 826232.91 - Y: 9835873.37 de coordenadas; se continúa en línea recta con rumbo N-21.6°-E, a una distancia de 67.08 metros se localiza el punto 7 de coordenadas X: 826257.61 - Y: 9835935.74; de donde con rumbo S-29.85°-E, y una distancia de 1009.96 metros, siguiendo el margen del Río Pindo Grande, localizamos al punto 8 de coordenadas X: 826760.28 - Y: 9835059.76; con dirección hacia el norte con un rumbo de N-6.43°-E, y una distancia de 100.09 metros, a la otra orilla del río se ubica el punto 9 de coordenadas X: 826771.48 - Y: 9835159.23; desde donde con rumbo N-1.51°-E, y una distancia de 302.61 metros se localiza el punto 10 de coordenadas X: 826779.49 - Y: 9835461.73; se cambia de rumbo hacia el este con S-56.67°-E, a una distancia de 124.07 metros se ubica el punto 11 de coordenadas X: 826883.14 - Y: 9835393.54, continuamos con rumbo S-51.05°-E y a una distancia de 115.89 metros encontramos al punto 12 de coordenadas X: 826973.27 - Y: 9835320.67; desde aquí en dirección sur con rumbo S-1.4°-O y una distancia de 333.5 metros damos con el punto 13 de coordenadas X: 826965.09 - Y: 9834987.27, que se encuentra a un lado del río Pindo Grande; pasando a la otra orilla del río se localiza el punto 14 que se localiza con el rumbo S-2.52°-O a una distancia de 122.1 metros,

cuyas coordenadas son X: 826959.73 - Y: 9834865.29; desde aquí continuamos por el borde del Río Pindo Grande aguas abajo, en donde encontraremos al punto 15 situado en la orilla del río con un rumbo S-29.02°-E y una distancia de 1260.09 metros.

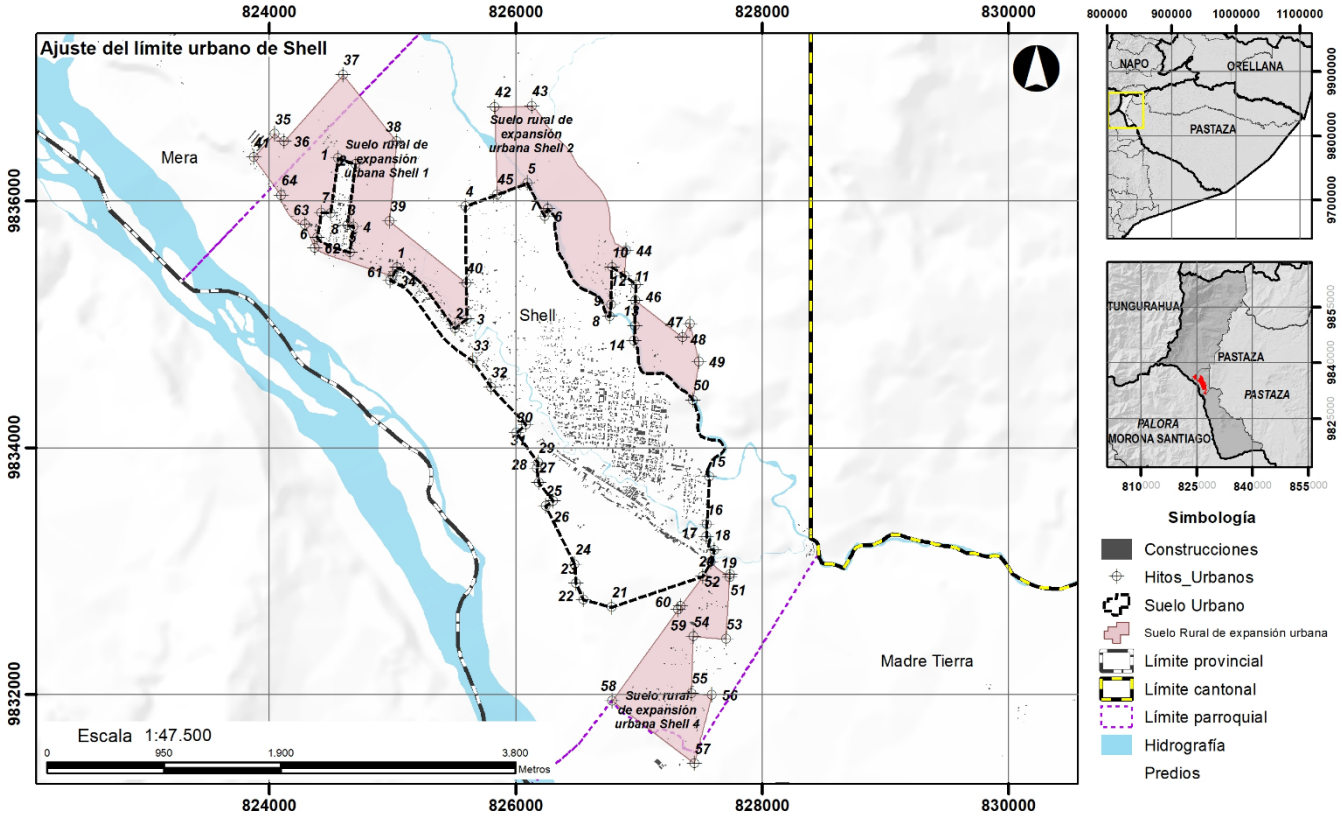
Del punto 15 con coordenadas X: 827571.14 - Y: 9833763.47; en línea recta hacia el Sur, con rumbo S-3.11°-O, a una distancia de 389.39 metros se ubica el punto 16 de coordenadas X: 827550.03 - Y: 9833374.65; y luego con rumbo S-1.55°-O, a una distancia de 99.24 metros se sitúa el punto 17 de coordenadas X: 827547.35 - Y: 9833275.44; finalmente por este tramo se localiza al punto 18 situado a 124.77 metros del anterior, con un rumbo S-31.04°-E, cuyas coordenadas son X: 827611.68 - Y: 9833168.54.

Hacia el Sur, partiendo del punto 18, con rumbo S-17.01°-O y una distancia de 103.8 metros, se identifica al punto 19 de coordenadas X: 827581.31 - Y: 9833069.28; desde éste con rumbo S-29.79°-O, a una distancia de 131.62 metros se localiza al punto 20 de coordenadas X: 827515.92 - Y: 9832955.05; y con rumbo S-71.32°-O a una distancia de 779.88 metros se localiza el punto 21 de coordenadas X: 826777.11 - Y: 9832705.31; finalmente por este punto cardinal se encuentra el punto 22, partiendo del 21 con rumbo N-75.49°-O a una distancia de 237.89 metros, cuyas coordenadas son X: 826546.80 - Y: 9832764.89.

Por el Oeste, partiendo del punto 22 con rumbo N-23.82°-O, a una distancia de 143.56 metros se ubica el punto 23 de coordenadas X: 826488.81 - Y: 9832896.22; con rumbo N-4.11°-O, a una distancia de 155.05 metros, se localiza el punto 24 de coordenadas X: 826477.69 - Y: 9833050.87; desde éste punto con un rumbo N-26.46°-O y una distancia de 530.39 metros se ubica el punto 25 de coordenadas X: 826241.39 - Y: 9833525.71; a partir del cual con rumbo N-56.17°-E a una distancia de 73.77 metros se sitúa el punto 26 de coordenadas X: 826302.66 - Y: 9833566.79; Para continuar con rumbo N-38.45°-O a 187.47 metros se identifica al punto 27 con las coordenadas X: 826186.08 - Y: 9833713.60. Del punto 27 con rumbo N-7.99°-O a una distancia de 118.97 metros encontramos al punto 28 de coordenadas X: 826169.54 - Y: 9833831.41; desde el cual con rumbo N-5.39°-E y a una distancia de 44.67 metros se ubica el punto 29 de coordenadas X: 826181.39 - Y: 9833874.48; en línea recta con rumbo N-35.77°-O y una distancia de 303.76 metros se sitúa el punto 30 de coordenadas X: 826003.85 - Y: 9834120.96; Para de aquí, con rumbo N-49.58°-E y distancia de 100.84 metros localizar al punto 31 de coordenadas X: 826080.62 - Y: 9834186.34; con rumbo N-43.08°-O a 410.24 metros, se localiza el punto 32 de coordenadas X: 825800.42 - Y: 9834485.98; desde aquí con rumbo N-34.71°-O a 264.83 metros se ubica el punto 33 de coordenadas X: 825649.60 - Y: 9834703.66; y finalmente siguiendo una línea imaginaria paralela al eje de la vía principal, con un rumbo N-45.9°-O, a una distancia de 932.09 metros se encuentra el punto 34 de coordenadas X: 824980.19 - Y: 9835352.27, para cerrar el polígono urbano con el punto de inicio el mismo que se encuentra en el rumbo N-27.44°-E a una distancia de 119.28 metros.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
1	825035.17	9835458.13	S-43.69°-E	681.11
2	825505.69	9834965.67	N-51.91°-E	122.11
3	825601.80	9835040.99	N-0.65°-O	915.01
4	825591.43	9835955.94	N-69.68°-E	536.23

5	826094.27	9836142.20	S-27.28°-E	302.47
6	826232.91	9835873.37	N-21.6°-E	67.08
7	826257.61	9835935.74	S-29.85°-E	1009.96
8	826760.28	9835059.76	N-6.43°-E	100.09
9	826771.48	9835159.23	N-1.51°-E	302.61
10	826779.49	9835461.73	S-56.67°-E	124.07
11	826883,14	9835393,54	S-51,05º-E	115,89
12	826973.27	9835320.67	S-1.4°-O	333.5
13	826965.09	9834987.27	S-2.52°-O	122.1
14	826959.73	9834865.29	S-29.02°-E	1260.09
15	827571.14	9833763.47	S-3.11°-O	389.39
16	827550.03	9833374.65	S-1.55°-O	99.24
17	827547.35	9833275.44	S-31.04°-E	124.77
18	827611.68	9833168.54	S-17.01°-O	103.8
19	827581.31	9833069.28	S-29.79°-O	131.62
20	827515.92	9832955.05	S-71.32°-O	779.88
21	826777.11	9832705.31	N-75.49°-O	237.89
22	826546.80	9832764.89	N-23.82°-O	143.56
23	826488.81	9832896.22	N-4.11°-O	155.05
24	826477.69	9833050.87	N-26.46°-O	530.39
25	826241.39	9833525.71	N-56.17°-E	73.77
26	826302.66	9833566.79	N-38.45°-O	187.47
27	826186.08	9833713.60	N-7.99°-O	118.97
28	826169.54	9833831.41	N-15.39°-E	44.67
29	826181.39	9833874.48	N-35.77°-O	303.76
30	826003.85	9834120.96	N-49.58°-E	100.84
31	826080.62	9834186.34	N-43.08°-O	410.24
32	825800.42	9834485.98	N-34.71°-O	264.83
33	825649.60	9834703.66	N-45.9°-O	932.09
34	824980.19	9835352.27	N-27.44°-E	119.28



Art. 120.- Delimitación del área urbana en el núcleo urbano en suelo rural Luz Adriana. -

El área urbana de Luz Adriana se define dentro de los siguientes límites, de acuerdo a la siguiente descripción y cuadro.

Al Norte, de inicio se localiza al punto 1 de coordenadas X: 824557,11 - Y: 9836343,41, desde donde se parte con rumbo S-71,77°-E, y a 149,43 metros se localiza el punto 2 de coordenadas X: 824699,04 - Y: 9836296,66.

Al Este, se parte del punto 2 y con rumbo S-7,72°-O a una distancia de 498,74 metros se ubica el punto 3 de coordenadas X: 824632,01 - Y: 9835802,44; con rumbo S-75,23°-E a 50,49 metros de distancia en línea recta se sitúa el punto 4 de coordenadas X: 824680,83 - Y: 9835789,57; para finalizar con el punto 5, en este tramo el mismo que se localiza con rumbo S-7,88°-O, a una distancia de 209,43 metros, cuyas coordenadas son X: 824652,10 - Y: 9835582,12.

Por el Sur, se parte del punto 5 y siguiendo la curvatura de la margen de la vía Shell a Mera, con rumbo N-65,93°-O, a una distancia de 290,46 metros se localiza el punto 6 con las coordenadas X: 824386,91 - Y: 9835700,62.

Por el lado Oeste, se parte del punto 6 con rumbo N-9,69°-E, a una distancia de 204,17 metros se localiza el punto 7 de coordenadas X: 824421,29 - Y: 9835901,88; y el punto 8 se sitúa con rumbo S-88,87°-E, a una distancia de 75,35 metros, con las coordenadas X: 824496,62 - Y: 9835900,39, De

este último punto se cierra el polígono de nuevo al punto 1 de inicio, al cual se llega con el rumbo N-7,78°-E a una distancia de 447,13 metros.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
1	824557,11	9836343,41	S-71,77°-E	149,43
2	824699,04	9836296,66	S-7,72°-O	498,74
3	824632,01	9835802,44	S-75,23°-E	50,49
4	824680,83	9835789,57	S-7,88°-O	209,43
5	824652,10	9835582,12	N-65,93°-O	290,46
6	824386,91	9835700,62	N-9,69°-E	204,17
7	824421,29	9835901,88	S-88,87°-E	75,35
8	824496,62	9835900,39	N-7,78°-E	447,13

Art. 121.- Delimitación del área urbana en la parroquia Madre Tierra. -

El área urbana de la parroquia Madre Tierra se define dentro de los siguientes límites, de acuerdo a la siguiente descripción, cuadro y mapa.

Al Norte: Inicialmente se localiza el punto 1 de coordenadas X: 829807.12 - Y: 9829222.58, para en línea recta continuar con rumbo N-37.83°-E, y a una distancia de 366.85 metros se localiza el punto 2 de coordenadas X: 830032.09 - Y: 9829512.36, a continuación a una distancia de 30.38 metros y rumbo S-46.6°-E se ubica el punto 3 de coordenadas X: 830054.16 - Y: 9829491.49, con rumbo N-40.19°-E a una distancia de 132.37 metros se sitúa el punto 4 de coordenadas X: 830139.59 - Y: 9829592.60, el punto 5 se encuentra de este último a una distancia de 31.48 metros con rumbo N-47.44°-E, y sus coordenadas son X: 830162.78 - Y: 9829613.90, de donde con rumbo S-50.73°-E a una distancia de 55.77 metros está el punto 6 de coordenadas X: 830205.95 - Y: 9829578.60, luego en línea recta con rumbo S-38.03°-O y una distancia de 82.08 metros se ubica al punto 7 de coordenadas X: 830155.39 - Y: 9829513.95, continuamos en línea recta con una distancia de 125.35 metros y rumbo S-50.26°-E, encontramos el punto 8 de coordenadas X: 830251.78 - Y: 9829433.81, para finalizar este tramo con el punto 9 al que se llega con el rumbo N-40.81°-E a una distancia de 504.20 metros cuyas coordenadas son X: 830581.33 - Y: 9829815.41.

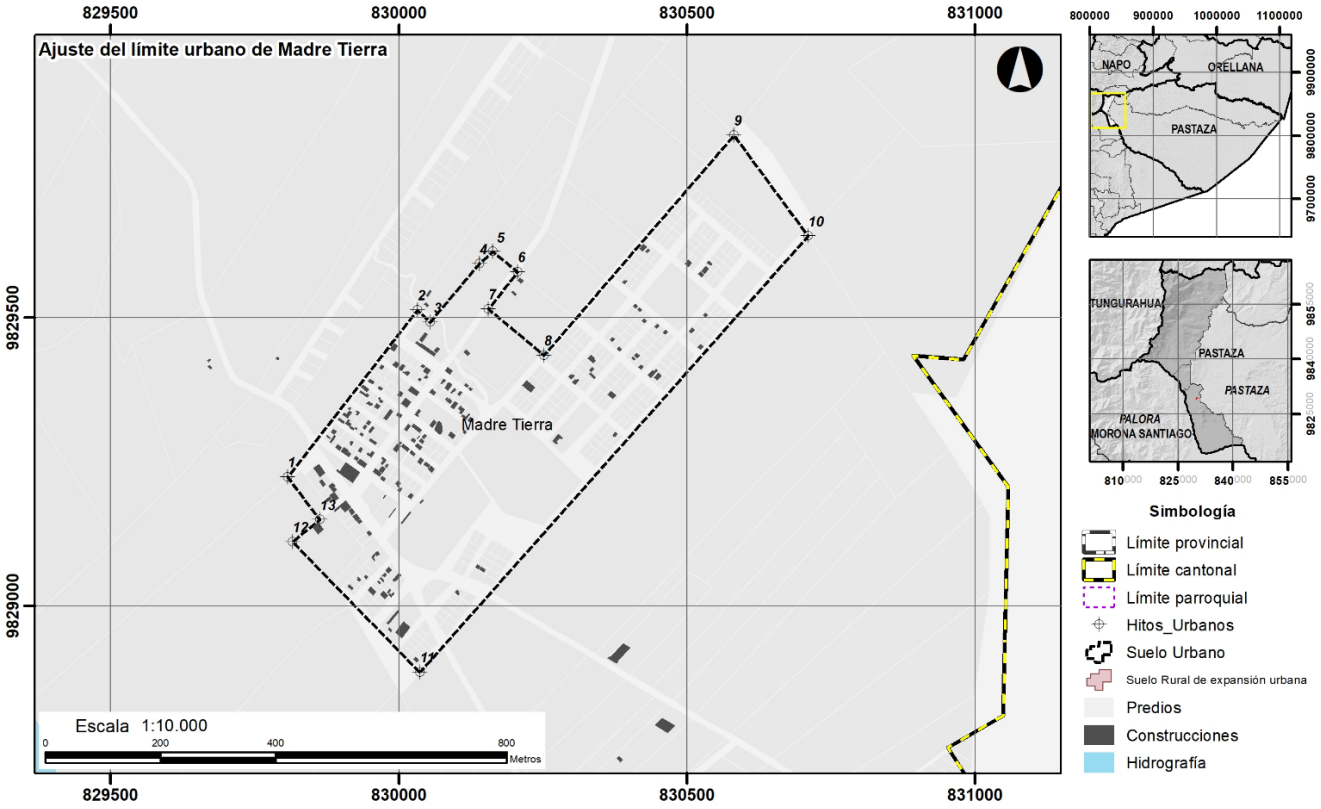
Al este, partimos del punto 9 y con rumbo S-36.35°-E en una distancia de 216.79 metros se ubica el punto 10 de coordenadas X: 830709.82 - Y: 9829640.80.

Al Sur, desde el punto 10 con rumbo S-41.67°-O y una distancia de 1013.08 metros localizamos al punto 11 de coordenadas X: 830036.27 - Y: 9828884.06.

Por el Oeste iniciamos en el punto 11 y con rumbo N-44.28°-O a una distancia de 316.13 metros se localiza el punto 12 de coordenadas X: 829815.56 - Y: 9829110.39, para continuar con rumbo N-50.87°-E, y una distancia de 60.9 metros hasta llegar al punto 13 de coordenadas X: 829862.80 - Y:

9829148.82, finalmente se vuelve al punto 1 el cual se localiza desde este último punto a una distancia de 92.42 metros con un rumbo N-37.04°-O.

Punto.	Coordenada X.	Coordenada Y.	Rumbo.	Distancia.
1	829807.12	9829222.58	N-37.83°-E	366.85
2	830032.09	9829512.36	S-46.6°-E	30.38
3	830054.16	9829491.49	N-40.19°-E	132.37
4	830139.59	9829592.60	N-47.44°-E	31.48
5	830162.78	9829613.90	S-50.73°-E	55.77
6	830205.95	9829578.60	S-38.03°-O	82.08
7	830155.39	9829513.95	S-50.26°-E	125.35
8	830251.78	9829433.81	N-40.81°-E	504.2
9	830581.33	9829815.41	S-36.35°-E	216.79
10	830709.82	9829640.80	S-41.67°-O	1013.08
11	830036.27	9828884.06	N-44.28°-O	316.13
12	829815.56	9829110.39	N-50.87°-E	60.9
13	829862.80	9829148.82	N-37.04°-O	92.42



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

Los PIT se interpretarán de acuerdo a los polígonos representados en los mapas de PIT en suelo rural de cada área urbana, contenidos en el PUGS, siendo su referencia el eje de la vía, lindero del predio o el límite urbano, según corresponda.

Se admitirán los usos generales y específicos detallados en cada PIT.

a. **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 Dirección 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.

b. **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.

c. 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 zonas con uso general residencial, a excepción de las zonas con uso general residencial colindante a zonas de protección de riesgos en las que el GADM del cantón Mera definirá las condiciones de circulación de tráfico pesado. Y que correspondan a la única alternativa de circulación con capacidad de carga.

Art. 123.- Aprovechamiento urbanístico. -

a. **Definición de los PIT. -** Se conforman a partir de la subclasificación del suelo que consta en el PDOT y el componente estructurante del PUGS. La delimitación se la realiza considerando la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.
b. **Del aprovechamiento urbanístico.** - De acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se definen los usos y ocupaciones del suelo que norman las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención. Se definen los siguientes parámetros:

- Forma de ocupación o retiros previstos (o no) para la habilitación de edificaciones.
- Predio mínimo o extensión mínima para la subdivisión predial.
- Frente mínimo previsto para la subdivisión predial.
- Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), relación porcentual entre el/las área/s edificada/s computable/s en planta baja respecto al área total del predio.
- Coeficiente de ocupación del suelo total (COST), relación porcentual entre el/las área/s total/es edificada/s computable/s respecto al área total del predio,
- Edificabilidad básica, capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menor a la edificabilidad general máxima, y
- Edificabilidad general máxima, capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada PIT.

c. **Códigos de los PIT:** Se establece un código alfanumérico compuesto de tres componentes, siglas que identifican clasificación y subclasificación del suelo, un numeral que identifica la zona y un numeral que identifica el sector:

1.- Las primeras siglas indican la clasificación y subclasificación del suelo;

Suelo rural de conservación:	SRC
Suelo rural de conservación activa – utilización sostenible:	SRCA
Suelo rural de expansión urbana:	SREU
Suelo rural de producción:	SRP
Suelo rural de recuperación:	SRR
Suelo urbano consolidado:	SC
Suelo urbano no consolidado:	NC
Suelo urbano de protección:	SP

2.- El siguiente numeral identifica el número de la zona:
Zona 01: 01
Zona 02: 02,
Zona 03: 03
Zona 04: 04, etc.

3.- El siguiente numeral identifica el número del sector:
Sector 01: 01
Sector 02: 02,
Sector 03: 03
Sector 04: 04, etc.

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

Art. 124.- Usos del suelo urbano y su clasificación. -
Respecto al Cuadro de usos específicos se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a. En los PIT con uso general Residencial, 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.

b. Se admitirán edificios destinados a usos no residenciales, específicamente en los casos previstos en cada PIT.
c. 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 EN LOS PIT DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MERA

Código	Tratamiento	Uso					Edificab.		COS	COST	Implantación	Tipo de vivienda	Retiro			Portal	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)
		General	Principal	Complemen.	Restringido	Prohibido	Básica	Máxima					Frontal	Posterior	Lateral			
NC-01-02	Consolidación	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	70	210	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	400	12
NC-01-01	Consolidación	Uso Equipamiento	600	700-350-360-370	500	510-110	3	4	15	45	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	1000	20
SC-01-05	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500- 610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	50	150	Pareada	Multifamiliar	3	3	3	0	420	13
SC-01-02	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523-331	100-353-354-640	3	4	50	150	Continua	Unifamiliar	3	3	0	2.4	400	12
SC-01-03	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	70	210	Continua	Bifamiliar	3	3	0	2,4	200	12
SC-01-01	Sostenimiento	Uso Mixto o Múltiple	700	500-600-652-650-900-670-320-340-351-352	656-657-353	643-651-672	3	4	65	195	Continua	Unifamiliar	3	3	3	2,4	300	15
SC-01-06	Sostenimiento	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-	2	3	70	140	Continua	Unifamiliar	3	3	0	0	200	12

						354-640												
SC-01-04	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523-331	100-353-354-640	3	4	70	210	Continua	Unifamiliar	0	3	0	2.4	400	14
SC-01-07	Sostenimiento	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	70	210	Pareada	Bifamiliar	3	3	3	0	220	13
SP-01-02	Protección	Uso de Protección Ecológica	812	655	632	700-510-520	0	0	0	0	N/A		0	0	0	0	0	0
SP-01-01	Protección	Uso de protección Ecológica	812	655	510-520-632-20-60-1g	700	0	0	0	0	N/A		0	0	0	0	0	0
NC-01-03	Desarrollo	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	70	210	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	500	16

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

Código	Tratamiento	Uso					Edificab.		COS Posterior	COST Lateral	Implantación	Tipo de vivienda Frontal	Retiro				Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (m)
		General	Principal	Complemen.	Restringido	Prohibido	Básica	Frontal					Frontal	Posterior	Lateral	Portal		
SC-01-01	Sostenimiento	Uso Mixto o Múltiple	700	500-600-652-650-900-670-320-314-343-351	656-657	643-651-672	3	4	70	280	Sobre línea de fábrica	Unifamiliar	0	5	0	2.4	400	12

NC-01-02	Consolidación	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	70	210	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	400	12
NC-01-03	Consolidación	Uso Equipamiento	600	700-350-360-370	500	510-110	3	4	20	60	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	500	25
SC-01-02	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	900-500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	70	280	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	200	10
NC-01-01	Consolidación	Uso Equipamiento	600	700-350-360-370	500	510-110	3	4	15	45	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	1000	20
NC-01-04	Desarrollo	Equipamiento	600	300-700	523	100	2	3	50	100	No aplica	Unifamiliar	0	0	0	0	300	15
NC-01-05	Desarrollo	Equipamiento	600	300-700	523	100	2	3	50	100	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	300	15

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

Código	Tratamiento	Uso					Edificab.		COS	COST	Implantación	Tipo de vivienda	Retiro			Portal	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		General	Principal	Complemen.	Restringido	Prohibido	Básica	Máxima					Frontal	Posterior	Lateral			
SP-01-02	Protección	Uso de Protección Ecológica	812	655	632	700-510-520	0	0	0	0	N/A		0	0	0	0	0	0
NC-01-03	Consolidación	Uso Equipamiento	600	700-350-360-370	500	510-110	3	4	20	60	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	500	25
SC-02-04	Sostenimiento	Uso Equipamiento	600	700-350-360-370	500	510-110	3	4	5	15	Aislada	Unifamiliar	0	0	0	0	2456	50
NC-02-03	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	40	80	Pareada	Bifamiliar	4	3	3	0	500	12
NC-02-07	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	15	30	Aislada	Unifamiliar	10	3	3	0	1400	20

NC-02-06	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	70	140	Continua	Unifamiliar	3	3	0	0	220	12
NC-02-04	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	30	60	Pareada	Bifamiliar	4	3	3	0	600	14
SC-01-02	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523-331	100-353-354-640	3	4	50	150	Continua	Unifamiliar	3	3	0	2,4	400	12
SC-01-04	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523, 331	100-353-354-640	3	4	70	210	Continua	Unifamiliar	0	3	0	2,4	400	14
SC-01-07	Sostenimiento	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	70	210	Pareada	Bifamiliar	3	3	3	0	220	13
NC-01-02	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	50	100	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	300	15
NC-01-01	Consolidación	Uso Comercial y de Servicios	500	700-600-400-300	200	620-660-100	3	4	70	210	Pareada	Bifamiliar	3	3	3	0	200	10
SC-01-03	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	70	210	Continua	Bifamiliar	3	3	0	2,4	200	12
SC-01-01	Sostenimiento	Uso Mixto o Múltiple	700	500-600-652-650-900-670-320-340-351-352	656-657-353	643-651-672	3	4	65	195	Continua	Unifamiliar	3	3	3	2,4	300	15
SC-01-08	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	65	195	Continua	Bifamiliar	3	3	0	2,4	300	13
SC-02-01	Sostenimiento	Uso Mixto o Múltiple	700	500-600-652-650-900-320-340-352-355	656-657-353	643-651-672	3	4	70	210	Sobre línea de fábrica	Unifamiliar	0	3	0	0	450	15
SP-01-01	Protección	Uso de Protección Ecológica	812	655	632	700-510-520	0	0	0	0	N/A		0	0	0	0	0	0
NC-02-02	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523, 354	100-353-354-640	2	3	40	80	Aislada	Unifamiliar	5	3	3	0	500	30

SP-01-03	Protección	Uso de Protección Ecológica	812	655	632	700-510-520	0	0	0	0	N/A		0	0	0	0	0	0
SC-02-02	Sostenimiento	Uso comercial y de servicios	500	700-600-400-300	200	620-660-100	3	4	70	210	Sobre línea de fábrica	Unifamiliar	0	3	0	2,4	200	10
SC-02-03	Sostenimiento	Uso comercial y de servicios	500	700-600-400-300	200	620-660-100	3	4	40	120	Pareada	Unifamiliar	5	15	2,4	0	500	10
NC-02-05	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	70	140	Continua	Unifamiliar	3	3	0	0	230	12
NC-02-08	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	0	2	40	80	Pareada	Unifamiliar	3	3	3	0	500	12
SC-01-05	Sostenimiento	Uso Residencial de mediana densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	3	4	50	150	Pareada	Multifamiliar	3	3	3	0	420	13
SC-01-06	Sostenimiento	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	70	140	Continua	Unifamiliar	3	3	0	0	200	12
NC-04-01	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	65	130	Sobre línea de fábrica	Unifamiliar	0	3	3	0	400	15
NC-02-09	Desarrollo	Equipamiento	600	300-700	523	100	2	3	40	80	Aislada	Unifamiliar	10	3	3	0	500	20
NC-02-01	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523, 354	100-353-354-640	2	3	40	80	Aislada	Unifamiliar	5	3	3	0	500	15
NC-03-01	Consolidación	Uso Residencial de baja densidad	700	500-610-620-650-680	523	100-353-354-640	2	3	40	80	Aislada	Bifamiliar	5	3	3	0	500	20
SP-01-04	Protección	Uso de Protección Ecológica	812	655	632	700-510-520	0	0	0	0	N/A		0	0	0	0	0	0

La implantación de nuevos establecimientos para usos de suelo urbano destinados para servicios de turismo y afines con los códigos 353,354,355; uso de suelo de intercambio con el código 513; uso de suelo de deportes y recreación con el código 657; deberán respetar a más de la zona definida, el distanciamiento mínimo los establecimientos para usos de suelo de salud (código matriz 620), educativos y afines (código matriz 610), socio asistencial (código matriz 680) el radio de influencia mínimos de: 400 metros.

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 530,13 km²)

Conforme lo determina el nivel de uso de protección establecido en el PUGS, agrupa todas las categorías relacionadas a la protección y conservación de los ecosistemas de importancia, patrimonio cultural y riesgo que se localizan dentro del cantón, siendo el área cuantificada de 530,13km2.

Art. 126.- De la conservación del suelo. -

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, comprendidas dentro de la primera, segunda y tercera línea en donde se permitirán fraccionamientos conforme lo determinen los PIT. 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: PIT de suelo rural del cantón Mera)

Código	Tratamiento	Uso general	Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos	Edificabilidad básica	Edificabilidad máxima	COS (m²)	COST (m²)	Implantación	Tipo de vivienda	Retiro frontal	Retiro posterior	Retiro lateral	Lote mínimo	Frente mínimo
SRC-11-01	CONSERVACIÓN	Uso de protección de patrimonio histórico y cultural	10-05	10-1, 10-3a, 10-3b, 10-4	10-2b, 20-1, 20-4, 700	30, 40, 50, 60, 70, 80	1	0	110	220	Aislada	Unifamiliar	10 m	10 m	10 m	1000 m²	35 m
SRC-02-01	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	20-1, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	50 ha	No aplica
SRC-03-01	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-01	10-4, 10-5		30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
SRC-04-01	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	20-1, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
SRC-05-01	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	10-2b, 20-1, 20-3, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
SRC-06-01	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5		20, 30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	50 ha	474 m
SRR-02-01	RECUPERACIÓN	Uso de protección ecológica	10-3a	10-2a, 10-3b, 10-3c, 10-4, 10-5	20-1, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	50 ha	No aplica
SRR-03-01	RECUPERACIÓN	Uso de protección ecológica	10-3a	10-2a, 10-3b, 10-3c, 10-4, 10-5		20, 30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	50 ha	474 m
SRR-04-01	RECUPERACIÓN	Uso de protección ecológica	10-3a	10-1, 10-4, 10-5		30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
SRP-05-01	MITIGACIÓN	Uso de aprovechamiento extractivo	40			30, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

SRP-04-01	CONSOLIDACIÓN	Uso residencial de baja densidad	700	200, 600, 900		100	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	No aplica	22 m
SRCA-01-01	CONSOLIDACIÓN	Uso residencial de baja densidad	700	200, 600, 900		100	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	No aplica	22 m
SRR-01-01	RECUPERACIÓN	Uso de protección ecológica	10-3a	10-2a, 10-3b, 10-3c, 10-4, 10-5	20-1, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
SRP-02-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso equipamiento	60	10, 20, 30-1, 30-2, 30-5, 30-8, 70, 351	360, 114	40, 50, 80	1	2	4,4 %	8,8 %	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	5 ha	110 m
SRP-03-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	2	110	120	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	No aplica	No aplica
SRP-02-02	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700, 351	360, 114, 354, 821, 30-9	40, 50, 60, 80	1	2	110	120	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	1000 m²	16 m
SRP-02-03	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	2	110	120	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	1 ha	110 m
SRP-02-05	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	2	110	120	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	3 ha	85 m
SRP-02-06	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	2	110	120	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	20 ha	220 m
SRP-02-07	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	2	110	120	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	50 ha	350 m
SRP-02-08	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	2	110	120	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	10 ha	160 m
SRP-03-02	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso acuícola	30-08	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-2,30-4,70, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	2	100	200	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	No aplica	No aplica

SRP-01-03	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso forestal	30-6a	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-2,30-4,70, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 70, 80	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	20 ha	220 m
SRP-01-04	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso forestal	30-6a	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-2,30-4,70, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 70, 80	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	3 ha	85 m
SRP-01-07	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso forestal	30-6a	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-2,30-4,70, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 70, 80	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	50 ha	350 m
SRP-01-08	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso forestal	30-6a	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-2,30-4,70, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 70, 80	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	No aplica	No aplica
SRC-07-01	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-01	10-3, 10-4, 10-5, 20-1	10-2b, 20-2, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
SRC-08-01	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-01	10-3, 10-4, 10-5, 20-1	10-2b, 20-2, 20-4, 40-2	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
SRR-05-01	RECUPERACIÓN	Uso de protección ecológica	10-01	10-3, 10-4, 10-5, 20-1	10-2b, 20-2, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
SRR-06-01	RECUPERACIÓN	Uso de protección ecológica	10-01	10-3, 10-4, 10-5, 20-1	10-2b, 20-2, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
SRR-07-01	RECUPERACIÓN	Uso de protección ecológica	10-01	10-3, 10-4, 10-5, 20-1	10-2b, 20-2, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
SRC-01-01	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	20-1, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
SRC-01-02	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	20-1, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	50 ha	No aplica

SRC-01-04	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	20-1, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	10 ha	No aplica
SRP-02-11	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso acuícola	30-08	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-2,30-4,70, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	2	100	200	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	3 ha	85 m
SRP-02-10	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso acuícola	30-08	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-2,30-4,70, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	2	100	200	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	1 ha	85 m
SRP-02-09	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso acuícola	30-08	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-2,30-4,70, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	2	100	200	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	2500 m²	85 m
SRP-01-01	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso forestal	30-6ª	10, 20-1, 20-2, 20-4, 30-1, 30-5, 60-2c, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 70, 80	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	2500 m2	160 m
SRP-01-02	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso forestal	30-6a	10, 20-1, 20-2, 20-4, 30-1, 30-5, 60-2c, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 70, 80	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	10 ha	160 m
SREU-01-01	DESARROLLO	Uso residencial de baja densidad	700	352,600,900		100	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	1000 m²	35 m*
SRP-01-05	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso forestal	30-6a	10, 20-1, 20-2, 20-4, 30-1, 30-5, 60-2c, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 70, 80	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	1 ha	110 m
SRP-01-06	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso forestal	30-6a	10, 20-1, 20-2, 20-4, 30-1, 30-5, 60-2c, 700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 70, 80	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	5 ha	110 m
SRC-01-05	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	20-1, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	3 ha	No aplica
SRP-02-04	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso agropecuario	30-2	10,20-1,20-2,20-4,30-1,30-4,30-8,60-2c,70,700, 351	360, 114, 30-9	40, 50, 60, 80	1	2	110	120	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	5 ha	110 m
SRC-01-03	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-2a	10-3, 10-4, 10-5	20-1, 20-4	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	20 ha	No aplica
SRC-07-02	CONSERVACIÓN	Uso residencial de baja densidad	700	200, 600		100	2	2	110	220	Continua	Unifamiliar	3	5	No aplica	500 m²	16 m
SREU-01-02	DESARROLLO	Uso residencial de baja densidad	700	600, 900	354	100	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	2500 m²	35 m

SREU-01-03	DESARROLLO	Uso residencial de baja densidad	700	600, 900		100	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	2500 m²	35 m
SREU-01-04	DESARROLLO	Uso residencial de baja densidad	700	600, 900		100	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	2500 m²	35 m
SREU-01-05	DESARROLLO	Uso residencial de baja densidad	700	600, 900		100	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	2500 m²	35 m
SREU-01-06	DESARROLLO	Uso residencial de baja densidad	700	600, 900, 351	353, 351	100	1	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	2500 m²	35 m
SRP-02-12	PROMOCIÓN PRODUCTIVA	Uso agropecuario	700	200, 600, 351	360, 114, 821, 353, 354	100	2	2	110	220	Aislada	Unifamiliar	5 m	5 m	3 m	1000 m²	20 m
SRC-09-01	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-01	10-3, 10-4, 10-5, 20-1	10-2b, 20-2, 20-4, 40-2, 40-2a	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
SRC-09-02	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-01	10-3, 10-4, 10-5, 20-1	10-2b, 20-2, 20-4, 40-2	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
SRC-10-01	CONSERVACIÓN	Uso de protección ecológica	10-01	10-3, 10-4, 10-5, 20-1	10-2b, 20-2, 20-4, 20-5, 40-2	30, 40, 50, 60, 70, 80	0	0	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

Nota. -* Frente mínimo referencia sujeta a confirmación en sector aplicado.

Art. 127.- De los centros poblados en territorio comunitario. -

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 implementará 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 hectáreas (2 Ha), con 1000 m² 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 sean compatibles 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 rural de las parroquias. -

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 constante en el anexo del título 5, se tomará como referencia la información catastral de la Unidad de Avalúos y Catastros. Mientras que la conformación de nuevos centros poblados se podrá 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 1000 m² (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 GAD Municipal Del Cantón Mera para lo cual la Dirección de Planificación 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 en suelo rural de Protección; y no cumpliera la parcelación mínima deberá venderse íntegramente la propiedad y se especificará el uso del suelo para conservación.

Se prohíbe al GAD Municipal Del Cantón Mera 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 del GAD Municipal del cantón Mera, serán sancionados conforme lo determina el COOTAD, en el Art. 476 y/o 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 GAD Municipal Del Cantón Mera 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 GAD Municipal Del Cantón Mera. 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 cualquiera 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 Dirección 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 Dirección 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 mapas detallados en el Capítulo I.I.

TÍTULO SEXTO: SISTEMA VIAL E INFRAESTRUCTURA

Capítulo VI.I.- 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 Semi peatonales: Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal.

a. 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

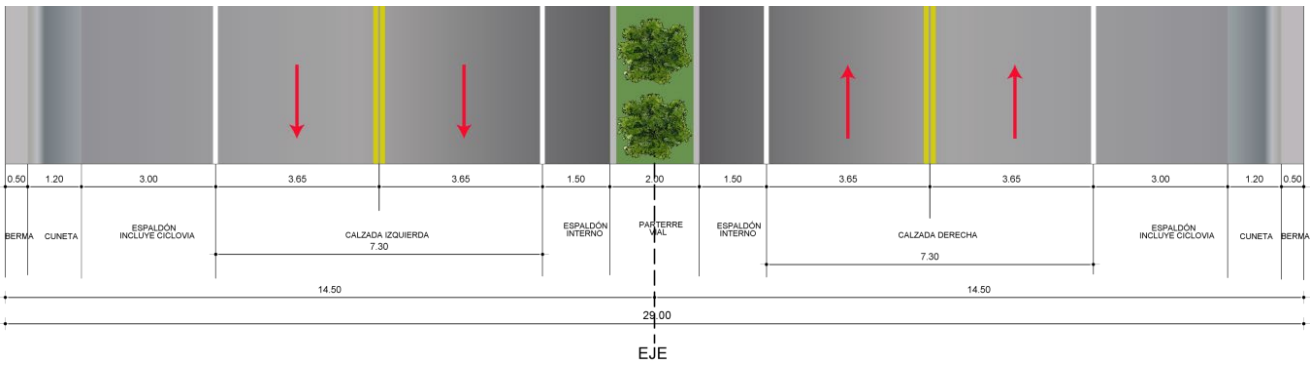
TIPO	NO. CARRILES POR SENTIDO	ANCHO CARRIL M	ACERA	EXTENSIÓN EN KM	CUNETA	ANCHO MÍNIMO
EXPRESA	2	3,5	Si	1,50-3,00	Si	24
ARTERIAL	2	3	Si	2,50-5,00	Si	18
COLECTORA	2	3	Si	2,50-5,00	Si	16
LOCALES A	2	3	Si	2,50-5,00	Si	14
LOCALES B	2	3.5	Si	1,00-2,50	Si	12,4
LOCALES C	2	3	Si	0,50-1,00	Si	10
PEATONAL / VEHICULAR 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 contiene 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 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 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 para Troncal Amazónica; Corredor estratégico estatal 1 de 25 metros; para corredores secundarios de 15 metros, vía Mera-Colonia 24 de Mayo-Colonia 9 de Octubre- Santa Clara; Corredor Shell-Madre Tierra-Puerto Santana-Puyopungo-Putuimi; y ramales de caminos vecinales de 10 metros, contados desde el eje de la vía, salvo en los casos en el que Plan Vial Cantonal determine lo contrario.

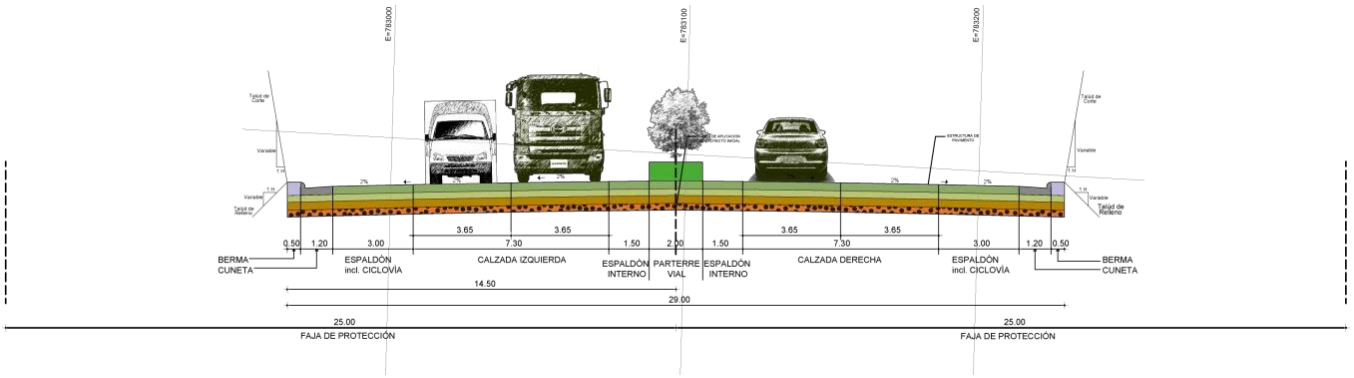
TRONCAL AMAZÓNICA (25m FAJA DE PROTECCIÓN)

- CORREDOR ESTRATEGICO ESTATAL 1. Puyo – Baños

TRONCAL AMAZÓNICA

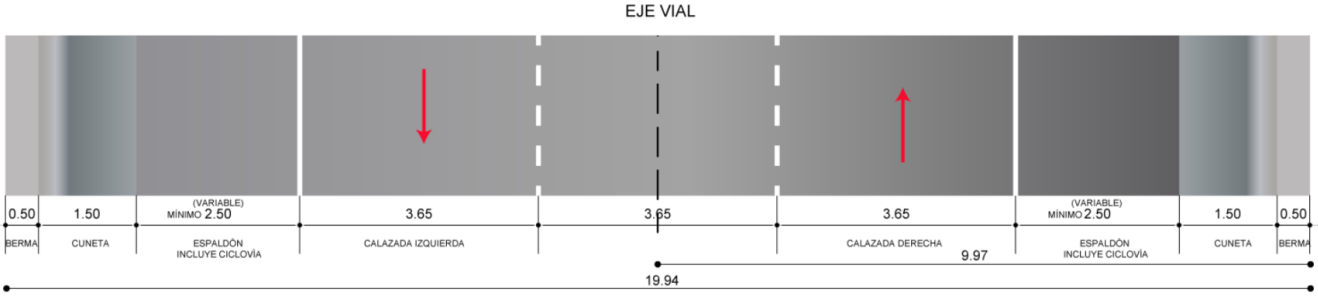


Planta Troncal Amazónica

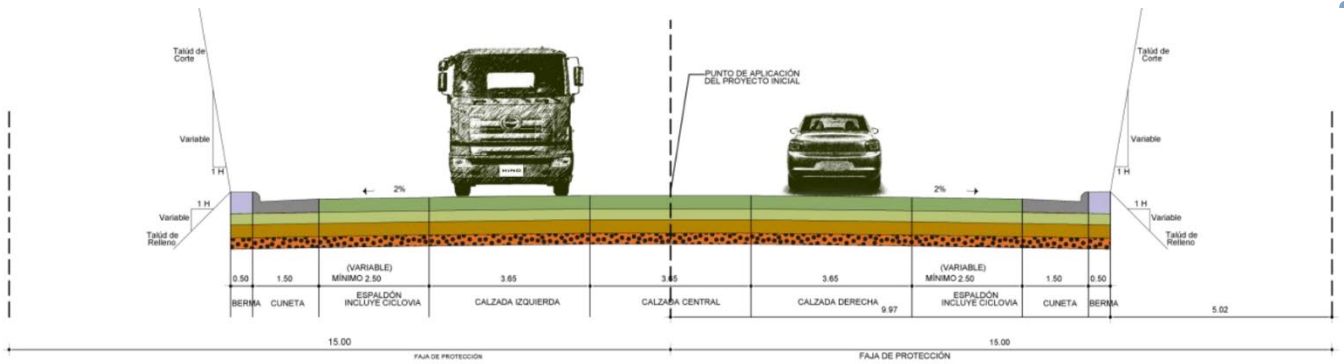


Corte Troncal Amazónica

- **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.

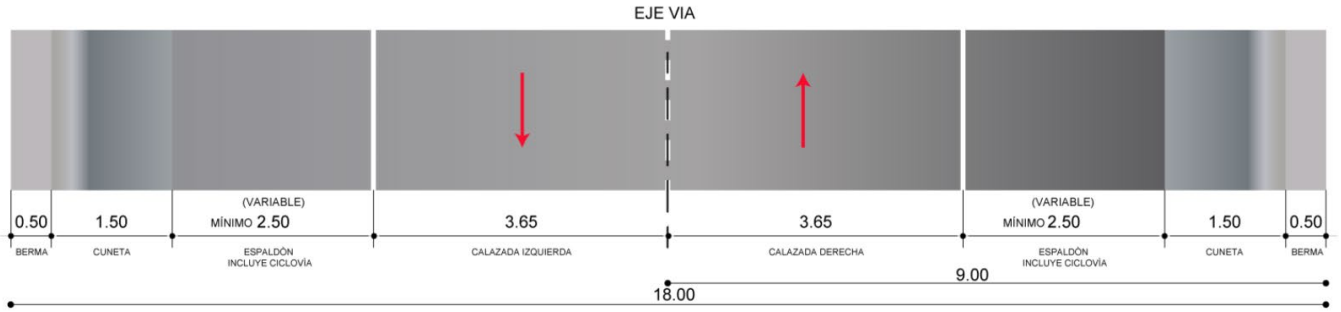


Planta Corredor Secundario Tipo

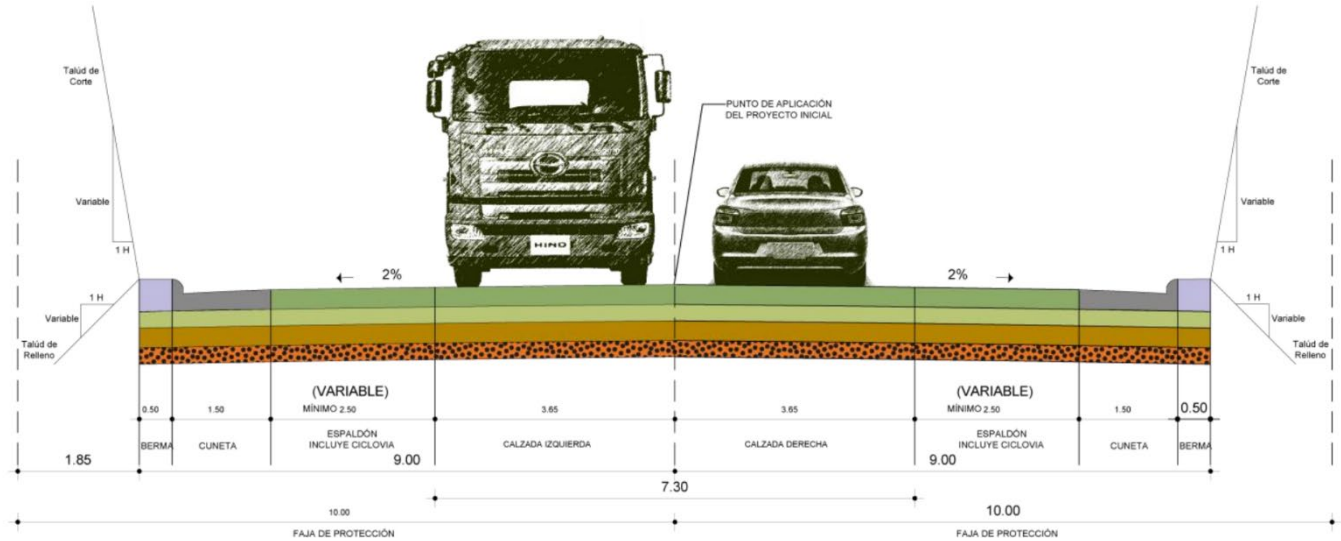


Corte Corredor Secundario Tipo

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 3 m sobre el nivel de la acera, según lo determine este código.

Capítulo 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.	1 por cada 2 viviendas.	1 c/8 viviendas.	
Vivienda mayor de 65 m² hasta 120 m² de área total.	1 por cada vivienda.	1 c/8 viviendas.	
Vivienda mayor a 120 m² de área total.	2 por cada vivienda.	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 1.000 m².	1 por cada 20 m².		10% del área construida 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)	1 por 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 Vivienda	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 6 viviendas
Mayor 60 y menor de 110 m²	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 por cada aula 5 por cada aula 10 por cada 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 m²de 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 administrativa correspondiente.
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 20 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 2,50 metros y máxima de 3,50 metros 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 Dirección 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 50 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. -

Se consideran para el fraccionamiento o subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana las características definidas en la habilitación del suelo urbano, establecidas en el Artículo 470 del COOTAD y en concordancia con Artículo 112 incisos a) y b) del presente código.

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 las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Mera como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.
Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En 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.

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.

En caso de que existiere afectación por planes viales municipales vigentes, el porcentaje de afectación más el porcentaje de cesión no sobrepasará del 35% 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%

a. **Regla general.-** la contribución o entrega mínima del quince por ciento calculado del área útil urbanizable 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 de expansión urbana, 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.

   No se exigirá el porcentaje de cesión en los siguientes casos:

   1. 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;
   2. Cuando las divisiones del predio las ocasionare el cruce de una vía pública planificada por el Municipio;
   3. 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;

b. **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.

c. **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 Arts. 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.

d. **En áreas de equipamiento comunal.-** El GAD Municipal Del Cantón Mera a través de la Dirección 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 Dirección de Planificación elaborará un informe que será conocido por Comisión de Planificación y Presupuesto, 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 3000 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 GAD Municipal Del Cantón Mera, 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 Dirección de Planificación del GAD Municipal del Cantón 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 Dirección 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 GAD Municipal del Cantón Mera. Con los informes señalados, la Dirección 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 del Cantón Mera conforme a lo previsto en el Art. 479 del COOTAD. El resumen anual del inventario de estos bienes estará a cargo de la Unidad de Avalúos y Catastros en coordinación con la Dirección Jurídica Municipal.

Art. 154.- Catastro de áreas comunales. -

La Unidad 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 aprobado previo la aprobación del permiso de construcción o transferencia de dominio realizado por la Dirección de Planificación.

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 serán nulos, 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 GAD Municipal del Cantón Mera. 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 Unidad de Agua Potable y Alcantarillado 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 Unidad.

Art. 159.- Revocatoria. -

El Concejo Cantonal podrá revocar las Resoluciones de autorizaciones y aprobaciones de urbanizaciones o subdivisiones que hayan sido aprobados según su competencia, si se comprueba que se han presentado datos falsos, como lo estipula la Ley. Exceptuando lo contemplado en el Art. 480 del COOTAD.

Capitulo VII.II DE LAS URBANIZACIONES O CRECIMIENTO URBANO

Art. 160.- La urbanización. -

El proceso de urbanización es la división de un terreno en más de 10 lotes conforme a normativa de suelo del PIT al que pertenece, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en esta ordenanza y al Artículo 112 del presente código, en concordancia con el Art. 470 del COOTAD.

Art. 161.- Del derecho a urbanizar. -

Nace con la calificación del suelo urbano y urbanizable (según determine los mapas 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 como: acceso vial, infraestructura y servicios básicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica.

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 infraestructura de 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, 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 con factibilidad técnica para su dotación; 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 Dirección de Obras Públicas.

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.

Para garantizar la implantación del trazado de las parcelas o lotes, el promotor, propietario o urbanizador, deberá ubicar al menos dos puntos de referencia y control geo referenciado los cuales serán mojoneados y monumentados en lugares que permitan su permanencia. Los datos de geo referencia deberán guardar concordancia con la red geodésica del cantón Mera, para el efecto se deberá contar con el informe previo de la Unidad de Avalúos y Catastros, lo que permitirá su posterior incorporación al catastro predial municipal.

Art. 165.- Todo predio limitado o atravesado por un río o quebrada. -

Mantendrá una franja de protección mínima según lo establecido en el Art.183 del presente código, de la clasificación de las afectaciones. 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 GAD Municipal del cantón 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 Dirección de Planificación con el apoyo de la Dirección 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 que se presenten a partir de la vigencia de este código, deberán sujetarse a la ordenanza que se creare para Regular la Planificación y Ejecución de Programas y Proyectos de vivienda de Interés Social.

Art. 168.- Responsabilidad del Concejo Municipal de Mera. -

Previo informe de la Dirección 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 de topografía 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 presente código y lo que establece el PDOT y PUGS.

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 la Dirección

d e Obras Públicas emitirá hasta cada 31 de diciembre, valor que será equivalente al número de lotes según el avalúo catastral. Este artículo 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: Dirección de Obras Públicas, Dirección de Planificación, Unidad de Agua Potable y Alcantarillado, 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 conforme el voltaje que sea transmitido y normativa emitida por el ente rector definido en el Artículo 183 del presente código, sobre Clasificación de las afectaciones.

La Unidad de Agua Potable y Alcantarillado, 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 Dirección 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 mapas 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 condominal 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 GAD Municipal Del Cantón Mera 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, previos informes favorables de la Dirección 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.
e. Puntos de referencia y control geodésico para su ingreso catastral.

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 GAD Municipal Del Cantón Mera 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 Unidad de Avalúos y Catastros, exigirá el permiso conferido por la Dirección de Planificación y la inscripción en el Registro de la Propiedad y en el informe técnico hará constar las nuevas claves catastrales de propiedad horizontal.

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 mapas de zonificación establecidos en el presente código y a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

1. **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	-	-

2. **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 artículo. 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).

3. **Espacios construidos. -** Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a los requerimientos anteriores cumplirán las siguientes disposiciones especiales:

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. 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.

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

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

h. Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes. Los 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 grupos D y E, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento de conformidad con las Normas establecidas por el INEN y las constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
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.

Art. 177.- Áreas verdes recreativas para edificaciones con régimen de propiedad horizontal. -

Las edificaciones de vivienda comprendidos en los grupos A, B y C, tendrán un área recreativa mínima de diez metros cuadrados por unidad de vivienda y para los grupos D y E, tendrán un área recreativa mínima de ocho 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.

CUADRO RESUMEN DE REQUERIMIENTOS Art. 176-177

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, sala comunal	No inferior a 20 m².
	C/D/E	Sala de copropietarios, sala comunal	1 m² por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m². No pudiendo cada uno de ellos tener un área menor a 100 m².; con sus respectivos artefactos sanitarios.
	Espacios para centros comerciales	Sala de copropietarios, baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios, estacionamiento para clientes.	1 m² 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, una unidad sanitaria para el público; inodoro, lavabo y urinario.	1 m² por 50 m² de oficinas, mínimo 20 m², máximo 400 m².
	Edificio de estacionamientos	Sala de copropietarios, Baterías sanitarias, guardianía, Oficina de administración.	0,5 m² por cada estacionamiento, mínimo 20 m², máximo 400 m².
	Edificios para bodegas.	Guardianía, oficina de administración, estacionamiento para clientes.	De acuerdo requerimientos mínimos de estacionamientos, Normas de Arquitectura y Urbanismo.
Áreas verdes recreativas	A/B/C		10 m² 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. 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 y 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.- Afectaciones. -

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social.

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

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

La Dirección de Planificación emitirá el informe de afectaciones al predio, mediante formulario de Plan Regulador, documento que será emitido a pedido de propietario y en los procesos de entrega de Informe Predial de Regulación de Uso de suelo (IPRUS) o Certificado de normas particulares, así como en aprobación de levantamientos planimétricos de compra venta o transferencia de dominio.

Art. 183.- Clasificación de las afectaciones. -

a. **Afectaciones por obra de interés público.**

Se definen dos afectaciones definidas en suelo destinado para equipamientos y vivienda de interés social, en los que, para facilitar la transformación a suelo público se optará por aplicar cesiones obligatorias, concesión onerosa de derechos, reajuste de terrenos y reparto equitativo de cargas y beneficios.

b. **Afectaciones por protección.**

1. Limitaciones topográficas.

Se definen suelos con limitaciones topográficas los que tienen pendientes mayores al 30% y que resultan no urbanizables por no presentar condiciones para:

- urbanizar áreas con accesibilidad adecuada,
- urbanizar con bajos costos de inversión en servicios públicos, principalmente alcantarillado,
- preservación del paisaje urbano de transición y
- contar con mayor cantidad de suelo permeable como adaptación al cambio climático.

En suelo urbano no consolidado con pendientes mayores al 30% se restringe el coeficiente de ocupación del suelo (COS) en máximo 100m2, destinando el suelo con pendientes mayores al 30% para uso forestal.

El suelo urbano no consolidado con pendientes mayores al 30% podrá ser habilitado cumpliendo las siguientes directrices:

- Será sujeto de análisis cuando no presente, además de la afectación por limitaciones topográficas, otras afectaciones, tales como protección hídrica, servidumbre de paso (red eléctrica), cono de aproximación (aeropuerto), etc.
- Evitar y controlar acciones antrópicas que incidan en formación de nuevas zonas de susceptibilidad.
- Se incentivarán proyectos que impliquen las menores intervenciones físicas en el territorio y que supongan menores movimientos de tierras.
- Será sujeto a sanciones las excavaciones y cortes que modifiquen la topografía original del terreno para desarrollo urbanístico, sin estudios geométricos y análisis de estabilidad de taludes.
- Será sujeto a sanciones por parte de la entidad competente, los taponamientos o rellenos de quebradas, drenajes naturales o acequias, afloramientos de agua, modificación del cauce natural o embaulamiento.
- Se prohíbe la ejecución de cortes de talud por debajo del nivel freático.
- Los movimientos de tierra o excavaciones serán autorizados por la Dirección de Planificación, en función del informe emitido por la entidad competente del GADM del cantón Mera (Jefatura de Gestión Ambiental, Áridos y Pétreos, Gestión de Riesgos) en función de la zona, condición y respecto de los estudios solicitados y aprobados. Los estudios se realizarán de acuerdo a lo estipulado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, y considerará como mínimo los siguientes criterios:

- Criterios de aptitud
  - Litología.
  - Nivel freático.
  - Textura en el perfil.
  - Drenaje.
  - Pedregosidad en superficie.
- Criterios de impacto.
  - Amenaza por deslizamiento.
  - Sismicidad.
  - Amenaza por inundación o escorrentía.

Si en función de los criterios técnicos antes mencionados, se demuestra técnicamente que el predio no posee una pendiente natural superior al 30%, el propietario podrá solicitar a la Dirección de Planificación Territorial la aplicación directa de la norma de uso y ocupación del suelo dispuesta para todo el PIT.

Los predios que presenten un desnivel negativo no mayor a 3 metros respecto a la vía de acceso, serán sujeto de edificación de acuerdo a la normativa establecida en el PIT en el que se emplaza. Su edificación deberá contemplar soluciones con respecto al servicio de recolección de aguas negras.

Los predios con desnivel positivo, con respecto a la vía de acceso, deberán acogerse al trámite anterior siempre que el desnivel no supere los 3 metros.

Los predios que hayan sido modificados sin la autorización por parte del GADM del cantón Mera y que su intervención no suponga riesgos para los colindantes o el contexto inmediato, podrá acogerse al proceso antes descrito a través de una solicitud de aplicación de concesión onerosa de derechos, misma que tendrá en cuenta las cargas ambientales producidas por las modificaciones realizadas. Para los predios que hubiesen comprometido la estabilidad de los colindantes solo se permitirán obras de mitigación y recuperación.

2. Protección hídrica.

Corresponde a las Franjas o márgenes de afectación por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua y otros elementos de dominio hídrico público. Definidos de acuerdo a la Resolución ZPH 2019-001, emitido por la Subsecretaría de la Demarcación Hidrográfica de Pastaza el 11 de noviembre del 2019, en su artículo 1 establece como Zona de Protección Hídrica, en un ancho de 100 metros en los dos márgenes, medidos horizontalmente a partir de la huella de la máxima crecida y perpendicular a la dirección del flujo de todos los álveos, cauces naturales, ríos o quebradas, que están dentro de la jurisdicción de la Demarcación Hidrográfica de Pastaza. Así como también aplicará para la jurisdicción de la Demarcación Hidrográfica de Napo, de conformidad a la norma contenida en el artículo 64 del Reglamento a la Aplicación de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua. La modificación exigirá la práctica de un procedimiento administrativo de conformidad a lo establecido en el artículo mencionado.

3. Protección de zonas de riesgo.

En el suelo urbano de protección, así como en el suelo rural “protección de zonas de riesgo” que tienen como uso general “uso de protección de riesgos”, las edificaciones construidas con anterioridad no podrán hacer mejoras y no se permitirá edificaciones nuevas a partir de la

aprobación del PUGS del cantón Mera. Además, se observará lo normado respecto al aprovechamiento urbanístico asignado en cada uno de estos PIT en suelo rural y urbano.

c. **Afectaciones para garantizar el funcionamiento de la infraestructura pública.**

1. Franjas de afectación por Derecho de vía.

   Las vías estatales se regularán con una faja de protección de 25 metros, contados desde el eje de la vía.

   Las vías rurales se regularán con una faja de protección de 15 metros contados desde el eje de la vía, salvo en el que el Plan vial cantonal lo determine.

   Los caminos vecinales en el área rural se regularán con una faja de protección de 10 m contados desde el eje de la vía.
2. Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica.

   Se ha regulado en función de la Resolución Nro. ARCONEL-018/18 "Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones".

   Los niveles de voltaje se definen de la siguiente manera:
   - Bajo voltaje. Menor o igual a 0,6 kV;
   - Medio voltaje. Mayor a 0,6 y menor a 40 kV; y,
   - Alto voltaje. Mayor a 40 kV.

   Las franjas de servidumbre, en fusión del voltaje de la línea eléctrica, son las siguientes.

VOLTAJE (KV).	ANCHO DE LA FRANJA.	DISTANCIA DESDE EL EJE DE SERVIDUMBRE.
69	16 m	8 m
138	20 m	10 m
230	30 m	15 m
500	60 m	30 m

   Las distancias mínimas de la línea a la vegetación se aplican con los siguientes valores:
   - Voltajes iguales o inferiores a 69 kV, d= 4 m;
   - Voltaje superior a 69 kV hasta 230 kV, d= 6 m; y,
   - Voltajes mayores a 230 kV, d= 9 m.

   Las distancias mínimas de seguridad vertical de conductores adyacentes, pero no adheridos a edificaciones y otras instalaciones

Voltaje (V) Distancias (m)	Conductores		Partes rígidas energizadas no protegidas (Barras)	
	0 a 750 V	750 V-22 kV	0 a 750 V	750V-22kV
Vertical arriba o abajo de techos o proyecciones no accesibles a personas.	3,2	3,8	3,0	3,6
Vertical arriba o abajo de techos, cornisas y balcones, fácilmente accesibles a personas.	3,5	4,1	3,4	4,0

El mantenimiento y las distancias de seguridad se realizarán de acuerdo a lo establecido en la regulación Nro. ARCONEL-018/18 del 13 de abril de 2018.

3. Franjas de afectación por el Aeropuerto Rio Amazonas.

La Dirección General de Aviación Civil en su Regulación Técnica de Aviación Civil RDAC, define las zonas de protección como limitaciones al dominio en beneficio de la navegación aérea:

- Principio. El fraccionamiento de tierras, las modificaciones o ampliaciones de centros poblados y las propiedades vecinas a los aeródromos y aeródromos comprendidos en las zonas de protección que para cada caso establezca la ACC, estarán sujetos a restricciones especiales en lo referente a construcción y mantenimiento de edificaciones, instalaciones y cultivos que puedan afectar la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- Servidumbre. Los planos de zonas de protección de cada aeródromo, incluirán las áreas en que está prohibido levantar cualquier obstáculo de las características indicadas en la RDAC 154 y documentación relacionada.

En el aeropuerto Rio Amazonas, están definidas 7 zonas de protección en la cual se regula la altura máxima de las edificaciones, además del cono de aproximación.

Las alturas quedan definidas, en función del radio alrededor del aeropuerto de la siguiente manera.

RADIO.	**ALTURA MÁXIMA.**
3500 m	45 m
3700 m	55 m
3900 m	65 m
4100 m	75 m
4300 m	85 m
4500 m	95 m
4700 m	105 m

Art. 184.- 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. Las 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.

Declárese parques lineales eco turísticos. - A los que se implantasen en las riberas de los 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.

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 en el Ministerio de Ambiente y Agua del Ecuador (MAEE).

De las quebradas. - 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 de la Dirección 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.

De los taludes. - Cuando un lote limita con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, esta 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.

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, conforme el Art. 507 del COOTAD, se establece a las personas naturales o jurídicas que posean predios urbanos no edificados, 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:

a. 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;
b. 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;
c. 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;

d. 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;
e. 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,
f. 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.

En caso de transferencia de dominio sobre solares sujetos al recargo, le corresponde al vendedor entregar saneando dicho impuesto, mientras que, para el comprador, este 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 Unidad de Avalúos y Catastros en coordinación con la Asesoría Jurídica deberán llevar un efectivo control.

Declaración de desarrollo y construcción prioritaria. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Mera, en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinará zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación. El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

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

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Mera en el Registro de la Propiedad. Conforme lo establece el artículo 64 de la LOOTUGS.

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 de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones;
   Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
d. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
e. 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.

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:

a. 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 esta 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;

b. 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,
c. 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 al artículo siguiente.
d. Declaraciones de zonas especiales de interés social, el Municipio declarará zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. Como lo establece el artículo 65 de la LOOTUGS.

Art. 189.- Las expropiaciones. -

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 VIII.I POTESTAD SANCIONADORA – GENERALIDADES

Los encargados del juzgamiento de infracciones de la presente normativa 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 e irretroactividad y por el concepto de prescripción. Conforme lo determine la norma constitucional, COA (Código Orgánico Administrativo) y leyes de la materia. 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 GAD Municipal Del Cantón Mera, todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas en el presente instrumento.

Art. 190.- Principio de legalidad. -

Las actuaciones de la autoridad pública deben estar conforme a la Constitución, Ley y el Derecho, dentro de las facultades que les estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas acorde al artículo 226 de la Constitución.

Art. 191- - Principio de Proporcionalidad. -

Las decisiones administrativas se adecúan al fin previsto en el ordenamiento jurídico y se adoptan en un marco del justo equilibrio entre los diferentes intereses. No se limitará el ejercicio de los derechos de las personas a través de la imposición de cargas o gravámenes que resulten desmedidos, en relación con el objetivo previsto en el ordenamiento jurídico.

Art. 192.- Principio de tipicidad. -

Son infracciones administrativas las acciones u omisiones previstas en la Ley.

A cada infracción administrativa le corresponde una sanción administrativa.

Las normas que prevén infracciones y sanciones no son susceptibles de aplicación analógica, tampoco de interpretación extensiva.

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 COA (Código Orgánico Administrativo), 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. 193.- Principio de Responsabilidad. -

El Estado responderá por los daños como consecuencia de la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos o las acciones u omisiones de sus servidores públicos o los sujetos de derecho privado que actúan en ejercicio de una potestad pública por delegación del Estado y sus dependientes, controlados o contratistas.

El Estado hará efectiva la responsabilidad de la o el servidor público por actos u omisiones dolosos o culposos, No hay servidor público exento de responsabilidad.

Art. 194.- Principio de Irretroactividad-

Los hechos que constituyan infracción administrativa serán sancionados de conformidad con lo previsto en las disposiciones vigentes en el momento de producirse.

Las disposiciones sancionadoras producen efecto retroactivo en cuanto favorezcan al presunto infractor.

Art. 195.- De la Prescripción. -

Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad e impotencia.

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.196.- Prohibición de Concurrencia de sanciones. -

La responsabilidad administrativa se aplicará en los términos previstos en el COA, independientemente de la responsabilidad civil o penal a que haya lugar por la acción u omisión de la que se trate.

Nadie puede ser sancionado administrativamente dos veces, en os casos en los que se aprecie identidad del sujeto, objeto y causa.

Para la aplicación del principio previsto en el párrafo precedente es irrelevante la denominación que se emplee para el procedimiento, hecho o norma que se estima es aplicable al caso.

En el caso de detectarse que la acción u omisión constituya adicionalmente una infracción penal tipificada por el ordenamiento jurídico vigente, el órgano administrativo competente, sin perjuicio de resolver y aplicar la sanción administrativa respectiva, debe remitir el expediente administrativo sancionador a la autoridad competente, con la denuncia correspondiente.

Art. 197.- 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 lapso de diez días laborables, 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 a lo previsto en este Código y en el COA (Código Orgánico Administrativo)

Art. 198- 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. 199- 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 COA (Código Orgánico Administrativo).

Capítulo VIII. II DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 200.- Definiciones y competencias.

a. **Infracciones.** - Se considerarán infracciones objeto de sanciones, todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por el GAD Municipal Del Cantón Mera.
b. **Sanciones Aplicables**. - Se aplicarán de manera individual o concurrente a las sanciones constantes en el numeral 2 del parágrafo Art. 192 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.** - De acuerdo al ámbito de sus competencias corresponde conocer y sancionar, al Comisario de Construcciones, al Comisario Municipal, quienes actuarán en base a los informes técnicos de inspección.

El comisario de construcciones y el Comisario Municipal al momento del juzgamiento, deberán remitirse al reglamento vigente.
Tiene competencia para conocer, aplicar las infracciones y sanciones respecto a las disposiciones de este título, el Comisario de Construcciones, y el Comisario Municipal.

d. **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. 201- Permisos. -

Se requerirá permisos en los siguientes casos:

a. En todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo del cantón Mera, 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. 202.- 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;
b. Multa;
c. Revocatoria de aprobación de planos;
d. Revocatoria del permiso de construcción; y,
e. Derrocamiento de la obra.
f. Revocatoria del permiso de varios trabajos.

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. 203.- 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 podrían tener, en cada caso.

Art. 204.- 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 , la municipalidad iniciará con las denuncias respectivas ante la Fiscalía General del Estado conforme lo indica el Código Orgánico Integral Penal en su Art. 252 referente a Delitos contra el Suelo.

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, PDOT, y PUGS serán sancionados con una multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avaluó efectuado por la Unidad de Avalúos y Catastros. El Comisario de construcciones además ordenará inmediatamente como medida cautelar, la paralización 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 Unidad de Avalúos y Catastros. El Comisario de Construcciones además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la paralización 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 de Construcciones 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 Unidad de Avalúos y Catastros. El Comisario de construcciones además ordenará inmediatamente, como medida cautelar, la paralización 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 de construcciones ; en caso de incumplimiento del plazo, serán sancionados con multa de hasta tres veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Unidad de Avalúos y Catastros. El Comisario de construcciones dispondrá la paralización 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 GAD Municipal Del Cantón Mera 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 Unidad de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de que el Municipio inicie las acciones penales pertinentes.

Art. 205- Infracciones y Sanciones aplicables para la Edificación. -

Durante el proceso de construcción:

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 del cien por ciento (100%) del fondo de garantía de construcción que se debía otorgar a favor de la Municipalidad por los permisos requeridos. Además, el Comisario de Construcciones ordenará como medida cautelar, la paralización 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 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 paralización 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 paralización 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 del 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 paralizada indefinidamente y el infractor será sancionado con una multa del 20% del fondo de garantía;
3. Si el informe de control establece que las obras del proyecto estructural aprobado comprometen la seguridad estructural de la edificación, el Comisario de Construcciones ordenará como medida cautelar la paralización 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 del 100% del fondo de garantía y se ordenará el derrocamiento 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 del 20% del fondo de garantía y el derrocamiento 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 del 50% del fondo de garantía y el derrocamiento 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 el derrocamiento de lo construido ilegalmente, ~~la~~ el 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 del 100% del fondo de garantía de construcción;
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 ~~s~~ 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 paralización 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 de Construcciones, ordenará como medida cautelar la paralización 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 Construcciones ordenará como medida cautelar la paralización 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 de Construcciones ordenará como medida cautelar la paralización 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 construcción otorgada.
13. Si el informe de control establece el incumplimiento del número de estacionamientos, se sancionará con una multa que podrá ser hasta del 20% del fondo de garantía por cada estacionamiento faltante, en ningún caso la multa superará el 100% del fondo. El Comisario de Construcciones además ordenará como medida cautelar la paralización 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 de Construcciones 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 de Construcciones concederá un plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará 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 sancionará con multa que podrá ser de hasta el 100% del valor del fondo de garantía y el derrocamiento de lo construido en caso de incumplimiento de las normativas vigentes.

Posterior al proceso de construcción.

1. Si se identificase obras o construcciones que afecten a la propiedad privada y que no cuenten con los permisos de construcción o permisos de varios trabajos autorizados por la municipalidad, motivados por propietarios colindantes afectados o terceros, posterior al proceso de construcción, e incluso en habitabilidad u ocupación, sustentada y motivada por la infracción, el Comisario de Construcciones sancionará con multa hasta el cien por ciento (100%) del fondo de garantía de construcción que se debía otorgar a favor de la Municipalidad por los permisos de construcción omitidos o hasta el 50% del salario básico unificado vigente por los varios trabajos no legalizados. La antigüedad de las construcciones aplicadas a este inciso corresponderá a partir del año de vigencia del presente código. Aplicará la multa en edificaciones y predios que requieran procesos de transferencia de dominio. Sin perjuicio de acciones legales que pueda iniciar el propietario afectado.

Art. 206.- 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 uso de suelo prohibidos, o que se encuentren

permitidas con requerimientos específicos o restringidos y no han cumplido con éstos, definidos en Permisos de funcionamiento o similares, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) hasta el ciento veinticinco por ciento (125%) del salario básico unificado vigente (SBU), y el Comisario Municipal ordenará y ejecutará 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 vigente (SBU), 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 vigente (SBU), sin perjuicio de que el Comisario de construcciones ordene la paralización 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 vigente (SBU), bajo prevenciones de actuar con el auxilio de la Fuerza pública y la Policía Municipal o Agentes de Control 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, el derrocamiento de las construcciones realizadas sobre el espacio público y multa equivalente al quince por ciento 15% del salario básico unificado vigente (SBU).
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 vigente (SBU), sin perjuicio de que, en caso de transgredir las normas técnicas vigentes, el Comisario de construcciones ordene el derrocamiento de las obras ejecutadas.
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 30 m² Serán sancionados con una multa del 10% de un salario básico unificado vigente (SBU), el mismo que será sancionado por la Comisaria de construcciones; quien deberá notificar al responsable de la construcción registrado en el permiso de construcción o propietario del bien, 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, una vez identificada la infracción. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el GAD Municipal Del Cantón Mera los realizará y cobrará al infractor su valor correspondiente por la vía coactiva con un recargo del veinticinco por ciento (25%) del costo de la reparación del daño.

Si los daños ocasionados a los bienes de uso público no hubieren sido identificados de manera inmediata por parte del Comisario Municipal, y que se derivaren de permisos de construcción de

predios frentistas, dará lugar a la suspensión de devolución de garantía de construcción hasta que se cuente con informe correspondiente del Comisario Municipal.

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 paralización de la obra y el derrocamiento 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 y que deben ser sancionadas por la Comisaría Municipal son las siguientes:

1. No mantener adecuadamente limpio el predio y cerramientos el 10% del salario básico unificado vigente (SBU).
2. Arrojo de escombros en espacios públicos o a sus colindantes el 25 % del salario básico unificado vigente (SBU).

Las penas mínimas sancionadas por la Comisaría de Construcciones son:

1. 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 de Construcciones el 10% del salario básico unificado vigente (SBU).
2. Demoler edificaciones sin autorización 1 salario básico unificado vigente (SBU), sin quedar exceptas de otras sanciones como las del instituto de Patrimonio Cultural (INPC) para edificaciones que se encuentren dentro del inventario del INPC.

Art. 207.- Derrocamiento de Obras. -

Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará el derrocamiento 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 permiso de varios trabajos, o se haya paralizado indefinidamente aquella.

Art. 208.- 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 (en los casos de proceso de construcción), mediante informe de la Dirección de Planificación y permiso de habitabilidad, como si se tratase de inicio de obra.

En el caso de construcciones identificadas posteriores al proceso de construcción conforme lo determina el último inciso del artículo 206, la infracción culminará con el proceso de legalización de edificación con normativa.

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. 209.- 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 porque 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 COA (Código Orgánico Administrativo).

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 al derrocamiento o restitución de las obras de acuerdo al presente código y al COA (Código Orgánico Administrativo).
   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:
   1. Presentación inmediata de documentación;
   2. Ejecución de obras;
   3. Restitución;
   4. Suspensión de trabajos; e,
   5. 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.

Capitulo VIII. III DEL CONTROL TERRITORIAL

Art. 210.- 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 realizarán 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 realizará controles en los siguientes casos:
   1. **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 Dirección de Planificación emitirá un informe de cumplimiento, previo informe favorable de las empresas respectivas.

   2. **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 inspeccionará en función de los planos aprobados que serán cotejados 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**:
   1. Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Permiso de Construcción.
   2. 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.
   3. Cuando se comprobare que el permiso de Construcción haya sido otorgado, violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
   4. 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.
   5. Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en el presente código.
   6. 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 el presente código.

Art. 211.- 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 Dirección de Planificación de la Municipalidad o contratando servicios especializados;
   2. Realizar controles especiales;
   3. Reportar trimestralmente su gestión al Director/a de Planificación, quien emitirá un informe conjunto con 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, iniciará 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: paralización de la obra, o de la actividad del establecimiento.
   En caso de la paralización 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 versará 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:
   1. Revocatoria de la medida por el superior jerárquico;
   2. Por revocatoria del comisario de construcciones, motivada en un nuevo informe técnico de inspección, en que se rectifique el informe anterior;
   3. 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;
   4. En caso de presentación de acuerdo notariado de adosamiento o servidumbre de vista entre colindantes, cuando corresponda.

TITULO NOVENO: DE LOS PROCEDIMIENTOS

Capitulo IX. I GENERALIDADES

Art. 212.- Supervisión de los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado. - 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 GAD Municipal del Cantón Mera.

Art. 213.- Trabajos que requieren aprobación y autorización del GAD Municipal del Cantón Mera. -

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 Dirección 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 50 m² o de un costo de hasta 25 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 51 m² o de un costo superior a 25 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 aplicará 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. 214.- 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 IX.II DE LOS INFORMES Y CERTIFICADOS

Art. 215.- 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. 216.- De los Certificados e Informes

a. **Certificaciones. -** El GAD Municipal Del Cantón Mera a través del estamento correspondiente otorgará certificaciones de los informes de aprobación a petición del interesado. Cuyos requisitos son:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación por el o los propietarios o su procurador común.
2. Comprobante de pago de un valor equivalente al uno por ciento del salario básico unificado vigente (SBU), por concepto de tasa de servicio administrativo y técnico.

b. **Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares.-** El o los interesados, deberán obtener de la Municipalidad, el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o 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 informe, 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 Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares para edificar se emitirá solamente en los casos de:

- Aprobación de planos para edificación,
- Permisos Varios de Obras Complementarias,
- Permisos de funcionamiento de garajes,

- El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares para subdivisiones se emitirá solamente en los casos de:

- Aprobación de fraccionamientos:
- Fraccionamientos agrícolas,
- Urbanizaciones,
- Subdivisiones urbanas y de expansión urbana.

Requisitos. -

Para la obtención del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares destinados para edificar: el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- Formulario del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares para edificar (antes formulario para emisión de línea de fábrica);
- Formulario de afectación de predio por el Plan Regulador;
- Copia simple de escritura;
- Certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
- Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario;

- Copia de planimétrico actualizado hasta de dos años anteriores a la fecha de solicitud;
- Certificado de no adeudar al municipio, destinado para este informe.

Para la obtención del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares destinados para subdividir: el usuario deberá presentar los siguientes documentos que conforman la carpeta de informe:

- Formulario del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares para edificar (antes formulario para informe previo de Regulación Urbana y Rural);
- Formulario de afectación de predio por el Plan Regulador;
- Copia simple de escritura;
- Certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
- Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario;
- Copia de planimétrico actualizado hasta de dos años anteriores, a la fecha de solicitud;
- Certificado de no adeudar al municipio, destinado para este informe.

Estos informes será expedidos por la Dirección de Planificación a pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal de la tasa por servicios

técnicos y administrativo por concepto de Emisión de línea de fábrica para edificar o emisión informe previo de Regulación Urbana y Rural que establece la Ordenanza de modernización del proceso de emisión y recaudación de tasas por Servicios Técnicos y Administrativos en el GAD de Mera, del valor de 3% del salario básico unificado vigente (SBU).

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 mapas de zonificación de uso y ocupación del suelo o PIT, la Dirección de Planificación otorgará el certificado de uso conforme, de acuerdo a los Usos específicos en el suelo urbano y rural definidos en los artículos 116 y 117 del presente código y que guardan relación con el PUGS.

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 el funcionamiento en nuevas edificaciones con fines comerciales, inicio de actividades y emisión de patente municipal.**

- Solicitud de certificado de uso de suelo dirigida a Alcaldía, con firma de propietario, administrador del bien o usuario.
- Certificado de habitabilidad conforme al Art. 218 del presente código;
- Especificación de la actividad a desarrollar;
  Clasificación de uso: Para los usos que fueran conformes y de impacto ambiental de relevante efecto, el Director de Planificación extenderá un Certificado de Uso Restringido con un plazo de validez de acuerdo al artículo 30 del presente código, dentro del cual deberá obtenerse el Certificado de Regularización Ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente y Agua del Ecuador MAAE;
- Copia de RUC actualizado (nombre, dirección, en el cantón Mera, actividad correspondiente, y establecimiento)
- Certificado de no adeudar al municipio (vigente para todo el proceso).
- Copia del permiso de funcionamiento del Cuerpo de Bomberos.
- Facilitar otros datos que la Dirección 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., que serán registrados en la ficha de inspección.

- Casos especiales:

En los casos de establecimientos destinados a: **usos especiale**s como centros de tolerancia, lotes vacantes, edificaciones desocupada, locales desocupados, edificios en construcción, basureros, mataderos; **y usos destinados para deportes y recreación** como: galleras, juegos bajo techo, billares, bolos, juegos electromecánicos, salas de video juegos, discotecas, salas de baile, clubes, karaokes y similares; **uso de suelo para servicios industriales como**: aserraderos de madera, lavandería de ropa, estaciones de servicio automotriz, mecánica automotriz, mecánica en general. Así como para los establecimientos destinados a actividades de usos de suelo no urbanos de **producción avicultura**, **usos de suelo relativos a la minería**, usos de suelo **industrial de alto impacto y alto riesgo**; uso de suelo urbano para aprovisionamiento de la vivienda excepto alimentos: depósitos de cilindro de gas licuado de petróleo al por menor; servicios de transporte

y comunicaciones como estación de servicio; se requerirá, además de lo solicitado en los requisitos anteriores:

- El pronunciamiento técnico ambiental de cumplimiento de normas y medidas que prevenga la contaminación acústica de los mismos, el cual será otorgado por la Unidad de Gestión Ambiental, Áridos, Pétreos y Gestión de Riesgos de la municipalidad, sobre el cumplimiento del 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.
- El informe de regulación ambiental otorgada por el MAAE, sobre actividades que generan impacto ambiental de relevante efecto, de manera específica para el control de tratamiento de aguas residuales, manejo de desechos sólidos y / o peligrosos con la finalidad de prevenir la contaminación ambiental, según el impacto determinado en cada caso.
- Certificaciones de entes rectores según competencias específicas: Ministerio de Salud Pública: La Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria; Ministerio de Agricultura y Ganadería: Agro calidad, Ministerio de Energía y recursos no renovables, entre otros.
- La implantación de nuevos establecimientos para usos de suelo urbano destinados para servicios de turismo y afines con los códigos 353,354,355; uso de suelo de intercambio con el código 513; uso de suelo de deportes y recreación con el código 657; deberán respetar a más de la zona definida, el distanciamiento mínimo los establecimientos para usos de suelo de salud (código matriz 620), educativos y afines (código matriz 610), socio asistencial (código matriz 680) el radio de influencia mínimo de 400 metros .
- La vigencia del Certificado de uso conforme es de un año fiscal.

2. Requisitos para Certificado de Uso conforme para el funcionamiento en edificaciones ya existentes con fines de renovación de Patente Municipal:

- Solicitud del certificado de uso conforme para edificación con fines de renovación de patente municipal dirigido a la Dirección de Planificación, con firma de propietario;
- Los requisitos actualizados y presentados para el funcionamiento en nuevas edificaciones con fines comerciales, inicio de actividades y emisión de patente municipal;
- Copia de Patente Municipal de año anterior;
- El certificado de uso conforme de renovación de todos los establecimientos de casos especiales.

El certificado de uso conforme para alquiler de bienes inmuebles en predios de un mismo propietario será elaborado con el detalle de todos los usos y actividades permitidas y que serán aplicadas para cada establecimiento independiente.

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. La implantación de estos certificados tendrá validez de un año fiscal, y será requisito obligatorio para la obtención de la patente Municipal.

Todos estos documentos deben presentarse adjuntos a la petición para su atención oportuna.

Estos certificados serán expedidos por la Dirección de Planificación a pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal de una tasa equivalente al 4% del salario básico unificado vigente (SBU) por certificado de uso de suelo.

El tiempo de atención será de 5 días laborables en casos de renovación, para inicio de actividades y renovación de casos especiales 8 días laborables.

Capitulo IX.III 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 mapas de zonificación del presente código y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 217.- Para una nueva construcción, reconstrucción o ampliación. -

En edificaciones superiores a 50 m² se requerirá la aprobación de planos arquitectónicos y estructurales por la Dirección de Planificación, cuyas etapas son:

- Informe de aprobación del anteproyecto,
- Informe de aprobación del proyecto definitivo,
- Permiso de construcción.

a. **Requisitos para el Informe de aprobación del anteproyecto. -**

1. Carpeta del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares para edificación (con vigencia de un año);
2. Anteproyecto arquitectónico que incluya: un juego de planos en el que se deberá identificar todas las dimensiones, cotas y niveles del proyecto, considerando las condicionantes del terreno y los colindantes, incluir diseño y ubicación de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias conforme factibilidad de servicios otorgado por la Unidad de agua potable y Alcantarillado.
3. Para el caso de edificaciones especiales (gasolineras, estaciones de servicio, industrias, viviendas en zonas de riesgo, depósitos, entre otros) deberá presentar el informe de regularización ambiental otorgado por el Ministerio del Ambiente y Agua del Ecuador que determinará según las actividades a ejecutarse y el impacto ambiental generado en el proceso de construcción, documento correspondiente de regularización a presentar.

Este informe tendrá validez por un año y es de carácter informativo.

Tiempo de revisión 5 días laborables, en caso de existir observaciones 3 días adicionales desde la presentación de las correcciones.

Una vez aprobado el anteproyecto arquitectónico procederá con la presentación del proyecto arquitectónico definitivo y la elaboración de los planos estructurales.

b. **Requisitos para el informe de aprobación del proyecto de edificación definitivo. -**

1. Informe de aprobación del anteproyecto; que incluye el juego de planos aprobados, y el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares;
2. Formulario para aprobación de planos arquitectónicos y planos estructurales.
3. Tres juegos de planos arquitectónicos;

4. Tres juegos de planos estructurales, en los que se debe dar cumplimiento a los requisitos de este código y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
5. Pago de la tasa de servicios técnicos municipal de aprobación de planos según el rango de metros cuadrados a construir del valor de la obra a ejecutarse; conforme ordenanza de modernización del proceso de emisión y recaudación de tasas por servicios técnicos y administrativos del GADM MERA vigente.

Tiempo de revisión para planos estructurales 5 días laborables.

Una carpeta de cartón color amarillo.

En caso de solicitar préstamo para la ejecución del proyecto, se requerirá un juego de planos arquitectónicos y estructural 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:

1. Informe del cuerpo de bomberos;
2. Planos especializados (eléctricos, sanitarios, telecomunicación, entre otros que requiera el funcionario a cargo);
3. En caso de ser un emprendimiento turístico, certificado de pre factibilidad de CETUR y/o Ministerio de Turismo para edificios destinados al turismo;
4. Informe de la unidad de Gestión de R iesgos del GADM Mera;
5. El informe de regularización ambiental otorgada por el Ministerio del Ambiente y Agua del Ecuador que determinará según las actividades a ejecutarse y el impacto ambiental generado en el proceso de construcción, documento correspondiente de regularización a presentar.

d. **De los Permisos de Construcción. -** La Dirección de Planificación, otorgará el permiso de construcción, al constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

1. Planos y formularios aprobados de la edificación (arquitectónicos, estructurales y especiales en caso de ser necesario);
2. Formulario de aprobación de permiso de construcción;
3. Formulario INEC;
4. Certificado de inscripción patronal del profesional que realice la construcción de la edificación (Ley de Seguridad Social Título V);
5. Comprobante de depósito de la garantía de fiel cumplimiento de los planos arquitectónicos y estructurales aprobados por el GAD Municipal Del Cantón Mera, equivalente a lo que establece la ordenanza de modernización del proceso de emisión y recaudación de tasas por servicios técnicos y administrativos del GADM MERA vigente.
6. En caso de que el proceso de aprobación supere el año fiscal, para el despacho del permiso de construcción deberá presentar el pago de impuesto predial actualizado.

Tiempo de atención y despacho hasta 3 días laborables.

La vigencia del permiso de construcción será de 2 años, tiempo en el cual tendrá vigencia la garantía de construcción presentada. Superado el tiempo, el GADM Municipal del cantón Mera,

procederá por oficio a la ejecución de la garantía a favor de la municipalidad, sin perjuicio de reclamo del propietario o contribuyente.

Si el proceso de construcción supere el tiempo establecido, el propietario y profesional gestionarán la actualización del permiso de construcción con el pago de la tasa de aprobación del permiso de construcción.

La Dirección de Planificación otorgará el permiso de construcción de legalización conforme los numerales 1, 2 y 3 no siendo exigible el comprobante de depósito de garantía de construcción, en su lugar se presentarán el comprobante de pago de multa emitida por el Comisario de Construcciones para este efecto.

e. **Permiso de construcción por etapas. -** La Dirección 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 a la Dirección de Planificación indicando las modificaciones a realizarse.

h. **Legalización de edificaciones con normativa.** - Las edificaciones identificadas después del proceso constructivo y sancionadas por el Comisario de Construcción conforme el último inciso del artículo 205 del presente código; iniciaran el procedimiento de permisos para edificación como si fuera nueva construcción, en donde se requerirá:

   - Informe del anteproyecto,
   - Informe de aprobación de proyecto definitivo de legalización.
   - Permiso de construcción de legalización.

Art. 218.- Del permiso de habitabilidad. -

a. **Permiso de habitabilidad. -** Es la autorización que concede la Dirección de Planificación para que una construcción entre en servicio, pedido que lo realizará el propietario o el constructor de la obra.

   La Dirección 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 públicas en caso de haber sufrido daños, actualización de datos catastrales, emitirá un

informe técnico mediante el cual pueden ser devueltas las garantías entregadas a la Tesorería Municipal.

b. **Concesión del permiso de habitabilidad. -** Para la concesión del permiso de habitabilidad, deberá verificarse la construcción de la estructura, paredes, contrapisos, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, acometidas de servicios básicos o de auto abastecimiento; 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. 219.- Trabajos Varios. -

a. **De la aprobación de trabajos varios. -** La Dirección de Planificación aprobará las solicitudes que se presenten para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones y muros en los siguientes casos:

1. Edificación nueva o ampliación hasta 50 m², por una sola vez; no aplica a edificaciones con sistema constructivo de hormigón amado. (losas de entrepiso, losas de cubierta plana o inclinada).
2. 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 encuentre dentro de sus linderos;
3. Modificación, derrocamiento o reparación de construcciones existentes, modificaciones en las fachadas cuando el área sujeta a esta intervención fuera menor a 50 m²;
4. 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;
5. Cambio de suelos, rellenos y excavaciones.

La Dirección de Planificación emitirá la aprobación de trabajos varios, el que será entregado en el término máximo de cinco (5) días laborables. (No incluye el tiempo de despacho del IPRUS)

b. **Requisitos. -** Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberá presentarse los siguientes documentos originales:

1. Documentos de la Carpeta del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares (aprobado y vigente);
2. Formulario para trabajos varios firmado por el o los propietarios;
3. Esquema de la zona de intervención en la edificación;
4. Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse;
5. Autorización Notariada de Copropietarios (en caso de P.H.);
6. Carpeta de cartón color verde.

c. **Requisitos para Instalación de Medidores**:

1. Documentos de la Carpeta del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares (aprobado y vigente);
2. Formulario de Solicitud de varios trabajos; en donde se describa la ubicación del medidor.
3. Una carpeta color verde.

Tiempo de entrega 5 días laborables.

d. **Requisitos para Cerramientos:**
   1. Copia de la escritura debidamente registrada del dueño y copia del planimétrico actualizado;
   2. Certificado de no adeudar al Municipio;
   3. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
   4. Formulario de solicitud de permiso para construcción de cerramiento y linderación;
   5. Tiempo de vigencia 6 meses;
   6. Carpeta de cartón color verde

   Tiempo de entrega 5 días laborables.

e. **Requisitos para Cambio de suelo, rellenos o excavaciones:**
   1. Documentos de la Carpeta del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares (aprobado y vigente);
   2. Formulario de Solicitud de varios trabajos; en donde se describa la ubicación del predio.
   3. Informe técnico ambiental para obras, actividades o proyectos para desalojo emitido por la Unidad de Gestión Ambiental, Áridos, Pétreos y gestión de Riesgos en cumplimiento a la normativa ambiental de escombreras del cantón Mera.
   4. Una carpeta color verde

Art. 220.- Requisitos para aprobación de levantamientos planimétricos de Compra/Venta Urbana y Rural, Replanteos. -

Requerirá presentar los siguientes requisitos**:**

a. Formulario para aprobación de levantamiento planimétrico y/o replanteo;
b. Levantamiento planimétrico original conteniendo en su tarjeta la clave catastral del predio + más 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 georreferenciada 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~~ el 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 geo referenciados 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; en caso de predio individual, o copia de plano de fraccionamiento aprobado en caso de primera venta.
h. Copia de cédulas y papeletas de votación del comprador y vendedor;
i. 1 CD que contenga el levantamiento planimétrico georreferenciado, 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. En caso de verificar diferencia o excedente de área o cambio de dimensiones en el levantamiento planimétrico presentado para compra venta, se notificará como observación la aprobación previa de levantamiento planimétrico de replanteo, por lo que se reiniciará el proceso de aprobación.
m. Una carpeta de color amarillo.

Tiempo de entrega 8 días laborables para la zona urbana y 15 días laborables para la zona rural o lotes que superen los 1000.00m². (En caso de observación identificada para replanteo, el plazo de atención inicial se considerará como fenecido, e iniciará de nuevo con el proceso solicitado).

Recomendación general, el propietario y profesional, antes de solicitar el proceso para la aprobación de un trámite de compra venta, deberá confirmar que las dimensiones, superficie y cabida correspondan a las determinadas en la escritura, caso contrario deberá aprobar previamente el replanteo del predio y considerar el correspondiente proceso de regularización y rectificación de áreas adicional.

Art. 221.- Requisitos para Certificado de Afectación. -

a. Formulario de Afectación de 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. 222.- 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 GAD Municipal del Cantón Mera;
d. Proteger a la construcción con cerramiento o vallas provisionales de seguridad.
e. Implementar un plan de gestión de los residuos generados en la obra o centro de trabajo que garantice la minimización de los residuos en la ejecución de la obra, siendo todos los residuos: en estado líquido, sólido o gaseoso que genera la propia actividad de la obra y que en algún momento de su existencia pueden representar un riego para la seguridad y salud de los trabajadores o del medio ambiente.

Capitulo IX.IV 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. 223.- Para la aprobación de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal. -

Deben presentar a la Dirección 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 Unidad de Agua Potable y Alcantarillado, 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 GAD Municipal Del Cantón Mera;
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. 224.- Para nuevas edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal. -

a. **Se contemplará lo siguiente**:

1. 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;
2. Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas aprobados;
3. 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;
4. 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;
5. Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general;
6. La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas de exteriores tendrán medidor exclusivo;
7. Las losas de entrepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm. de espesor;
8. 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;
9. 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.

b. **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.

c. **Resultado del trámite. -** La Dirección 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:

1. 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.
2. 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.

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

1. Planos de levantamiento de la construcción o construcciones existentes firmados por un arquitecto habilitado;
2. 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 se procederá con la legalización de varios trabajos con fines de declaratoria de propiedad horizontal.

Capitulo IX.V DEL PERMISO PARA FRACCIONAMIENTOS

Art. 225.- 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.

Informe preliminar. - Para el otorgamiento del informe preliminar, el propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares destinados para subdividir que contiene: 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; Copia de planimétrico actualizado hasta dos años anteriores; Certificado de no adeudar al municipio; y demás requisitos contemplados en el artículo 216 inciso b) del presente código.

La vigencia del informe durará un año.

Para el otorgamiento del informe de aprobación del anteproyecto. - El propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

1. 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;
2. Copia de las escrituras debidamente registrada;
3. Certificado del registro de la propiedad actualizado;
4. Levantamiento planimétrico y topográfico actualizado con curvas de nivel;
5. Certificado de no adeudar al Municipio;
6. Informe preliminar de la urbanización emitido por la Dirección de Planificación;
7. Monografías de los dos puntos materializados de control geo referenciados;
8. 2 copias del anteproyecto de urbanización geo referenciado (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.

9. 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;
10. 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 la Unidad de Agua Potable y de Alcantarillado, el urbanizador tendrá la obligación de diseñar la planta de tratamiento de aguas servidas;
11. 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;
12. 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;

13. 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;
14. Informe de inspección de campo correspondiente a la verificación topográfica y consistencia técnica de polígonos, de mojones e implantación del proyecto de urbanización, realizado por el Topógrafo municipal, en donde se constate la existencia de infraestructura y/ o servicios ejecutados por el promotor o propietario. Para garantizar la implantación del trazado de las parcelas o lotes, el promotor, propietario o urbanizador, deberá ubicar al menos dos puntos de referencia y control geo referenciado, los cuales serán mojoneados y monumentados en lugares que permitan su permanencia. Los datos de geo referencia deberán guardar concordancia con la red geodésica del cantón Mera, para el efecto se deberá contar con el informe previo de la Unidad de Avalúos y Catastros, lo que permitirá su posterior incorporación al catastro predial municipal;
15. Copia de la Autorización Ambiental emitida por el Ministerio de Ambiente y Agua del Ecuador bajo normativa vigente conforme las obras, actividades del proyecto a ejecutarse en concordancia al impacto ambiental identificado (certificado ambiental, registro ambiental, y/o licencia ambiental). La información que proporcione el propietario y/o profesional responsable se someterán a las responsabilidades vigiladas en el Código Orgánico Ambiental y en el Código Orgánico Integral Penal.

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.

Se aclara que, aprobado el anteproyecto, los lotes no serán sujetos de venta hasta que se emita la resolución administrativa de aprobación del proyecto de urbanización definitiva.

Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización definitivo.
- El propietario o el arquitecto planificador deberán presentar la siguiente documentación:

1. Formulario de Solicitud de fraccionamiento: para aprobación del informe de urbanización definitiva dirigida al Alcalde;
2. Certificado de no adeudar al Municipio;
3. Última carta de pago impuesto predial;
4. Certificado del registro de la propiedad;
5. Informe de aprobación del anteproyecto de la urbanización (copia);
6. 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;
7. Cinco copias del proyecto de urbanización y dos en formato digital, escala 1:1.000 o 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 georreferenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur; incluyendo la referencia de ubicación de los puntos de control geodésicos materializados y monumentados.
- 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.

8. 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.

9. Informe de Pronunciamiento Técnico Ambiental emitido por la Unidad de Gestión Ambiental Áridos, Pétreos y Gestión de Riesgos Municipal sobre la prevención de la contaminación ambiental que pudiera ocasionar el proyecto definitivo, así como las recomendaciones de ser el caso identificadas en el cumplimiento de la Autorización Ambiental entregada por el Ministerio de Ambiente y Agua del Ecuador bajo normativa vigente conforme las obras, actividades del proyecto a ejecutarse en concordancia al impacto ambiental identificado (certificado ambiental, registro ambiental, y/o licencia ambiental), presentado en la etapa de anteproyecto.

10. Estudio contra incendios.
11. Carpeta de cartón color azul.

La vigencia del informe de aprobación de proyecto definitivo tendrá una duración de 1 año.

Requisitos para la elaboración de la resolución administrativa. - En la Asesoría Jurídica Municipal se requerirá:

1. Informe técnico de la Dirección 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.

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.

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 Dirección de Planificación, quién certificará el cumplimento de las obligaciones garantizadas. 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.

Procedimiento para la entrega-recepción de obras de urbanización. - El GAD Municipal del cantón 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 Dirección 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 GAD Municipal Del Cantón Mera quien elaborará el acta de entrega recepción de las obras, para que sea suscrita por la Dirección 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 de levantamiento de hipotecas no se concretará hasta cuando se constate la ejecución de todas las obras de infraestructura.

La Dirección de Planificación entregará al solicitante: los informes: preliminar, de anteproyecto y de aprobación del proyecto de urbanización, en el término máximo de ~~30~~ 20 días laborables por cada etapa, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos el tiempo determinado en el presente código.

Si los informes fueren negativos, la Dirección de Planificación señalará las razones.

b. **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 GAD Municipal Del Cantón Mera, 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. (Protocolizada y registrada en el registro de la propiedad del Cantón Mera).

c. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo. -

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

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

a. Solicitud al Alcalde sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social;
b. Certificado de Gravamen con historial mínimo de 5 años de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces en el Cantón;
c. Certificado de ingresos; y,
d. Certificado de no 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 GAD Municipal Del Cantón Mera 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.

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 Unidad de Agua Potable y Alcantarillado.

ETAPA 2.- Conformación, en un plazo máximo de seis años a más del 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, colector principal de alcantarillado, planta de tratamiento de aguas servidas, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habilitadas.

ETAPA 3.- Consolidación, y en el tiempo restante (dos años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas empresas.

d. **Planos modificatorios de urbanización. -** Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

1. Formulario de solicitud de fraccionamiento: dirigida al Alcalde por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal, para revisión de planos modificatorios.
2. El original del permiso de urbanización, ordenanza (en caso de viviendas de interés social) o resolución administrativa.
3. Un juego de planos aprobados
4. Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios
5. 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.

Art. 226.- Requisitos para la Aprobación de Subdivisiones. -

a. **Requisitos para subdivisión.-** La Dirección de Planificación una vez que cumpla con todos los requisitos y aspectos técnicos, emitirá el correspondiente informe técnico que incluirá el informe de Pronunciamiento Técnico Ambiental emitido por la Unidad de Gestión Ambiental Áridos Pétreos y Gestión de Riesgos Municipal sobre la prevención de la contaminación ambiental que pudiera ocasionar el proyecto definitivo , así como las recomendaciones de ser el caso identificadas en el cumplimiento de la Autorización Ambiental entregada por el Ministerio de Ambiente y Agua del Ecuador bajo normativa vigente conforme las obras, actividades del proyecto a ejecutarse en concordancia al impacto ambiental identificado (certificado ambiental, registro ambiental, y/o licencia ambiental, presentado 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:

1. Formulario de solicitud de aprobación de fraccionamiento dirigida al Alcalde, firmada por el o los propietarios o por su procurador común;
2. Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
3. Carpeta de Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares (aprobada y vigente);
4. 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;
5. En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada con su respectivo auto de calificación;

6. Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;
7. 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;
8. Monografías de los dos puntos materializados de control georreferenciados
9. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico georreferenciado conteniendo:

   - 1 CD conteniendo la ubicación a escala y georreferenciada 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.

10. Conforme Pronunciamiento Técnico Ambiental emitido por la Unidad de Gestión Ambiental Áridos Pétreos y Gestión de Riesgos Municipal, entregar una copia de la Autorización Ambiental emitida por el Ministerio de Ambiente y Agua del Ecuador bajo normativa vigente conforme las obras, actividades del proyecto de subdivisión a ejecutarse en concordancia al impacto ambiental identificado (certificado ambiental, registro ambiental, y/o licencia ambiental). La información que proporcione el propietario y/o profesional responsable se someterán a las responsabilidades vigiladas en el Código Orgánico Ambiental y en el Código Orgánico Integral Penal.

11. Carpeta color amarillo.

El proyecto aprobado tendrá una validez de tres años.

Art. 227.- Requisitos para aprobación de Fraccionamiento Agrícola. -

La Dirección de Planificación una vez que cumpla con todos los requisitos y aspectos técnicos, emitirá el correspondiente informe técnico que incluirá el informe de Pronunciamiento Técnico Ambiental emitido por la Unidad de Gestión Ambiental Áridos Pétreos y Gestión de Riesgos Municipal sobre la prevención de la contaminación ambiental que pudiera ocasionar el proyecto definitivo , así como las recomendaciones de ser el caso identificadas en el cumplimiento de la Autorización Ambiental entregada por el Ministerio de Ambiente y Agua del Ecuador bajo normativa vigente conforme las obras, actividades del proyecto a ejecutarse en concordancia al impacto ambiental identificado (certificado ambiental, registro ambiental, y/o licencia ambiental, presentado 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. Formulario de solicitud de aprobación de fraccionamiento: 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. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) o Certificado de Normas Particulares;

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. Monografías de los dos puntos materializados de control geo referenciados
i. La propuesta de división se proyectará sobre el plano topográfico geo referenciado en WGS 84 zona 17 Sur, conteniendo:

    1. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
    2. División en lotes producto del diseño urbanístico;
    3. 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;
    4. 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.

j. Conforme Pronunciamiento Técnico Ambiental emitido por la Unidad de Gestión Ambiental, Áridos Pétreos y Gestión de Riesgos Municipal, entregar una copia de la Autorización Ambiental emitida por el Ministerio de Ambiente y Agua del Ecuador bajo normativa vigente conforme las obras, actividades del proyecto de subdivisión a ejecutarse en concordancia al impacto ambiental identificado (certificado ambiental, registro ambiental, y/o licencia ambiental). La información que proporcione el propietario y/o profesional responsable se someterán a las responsabilidades vigiladas en el Código Orgánico Ambiental y en el Código Orgánico Integral Penal.

k. Carpeta de color amarillo.

Para garantizar la implantación del trazado de las parcelas o lotes, el promotor, propietario o urbanizador, deberá ubicar al menos dos puntos de referencia y control geo referenciado, los cuales serán mojoneados y monumentados en lugares que permitan su permanencia. Los datos de geo referencia deberán guardar concordancia con la red geodésica del cantón Mera, para el efecto se deberá contar con el informe previo de la Unidad de Avalúos y Catastros, lo que permitirá su posterior incorporación al catastro predial municipal.

Art. 228. - Tasas establecidas para revisión verificación y aprobación de fraccionamiento, subdivisión, urbanización. -

Los valores que establece la Ordenanza de modernización del proceso de emisión y recaudación de tasas por Servicios Técnicos y Administrativos del GAD Municipal del cantón Mera vigente, que corresponde al 1% del avalúo catastral actualizado del predio, para fraccionamientos agrícolas (predios rurales), subdivisiones de expansión urbana

(predios rurales) y subdivisiones urbanas (predios urbanos)

En el presente código se establece como valor de tasa para revisión y aprobación de planos para urbanizaciones: el 2 x 1000 sobre el costo de la urbanización que comprende el avalúo del suelo y costo de infraestructura básica presentada.

Capitulo IX.VI PROCEDIMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS

Art. 229.- Resolución administrativa para Propiedad Horizontal. -

a. El usuario deberá Ingresar a la Dirección 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.
b. La Asesoría Jurídica elaborará la resolución administrativa de propiedad horizontal pertinente, el cual deberá ser firmado por el Señor Alcalde y entregado al Concejo Municipal para su conocimiento.
c. Conocido por el Concejo Municipal junto con la certificación del secretario general del GAD Municipal Del Cantón Mera 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. 230.- Procedimientos para la resolución administrativa de fraccionamientos (urbanización y subdivisión). -

a. El usuario deberá ingresar a la Dirección de Planificación la documentación constante en el capítulo IX.V, 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 el cronograma de ejecución de obras con todo su expediente, previo el pago de la tasa de aprobación y revisión de planos para el caso de urbanizaciones: el 2 x 1000 sobre el costo de la urbanización que comprende avalúo de suelo y costo de infraestructura básica presentada por parte del propietario, y para el caso de fraccionamientos agrícolas y subdivisiones urbanas y de expansión urbana el costo que equivale al 1 x 100 del avalúo catastral actualizado del predio.
b. 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;
c. Resolución administrativa 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. 231.- Prohibiciones. -

Se prohíben divisiones que afecten la integridad de una edificación y su continuidad estructural.

Art. 232.- 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 GAD Municipal Del Cantón Mera: Dirección de Planificación, Unidad de Avalúos y Catastros, Procurador Síndico, y una al propietario. El Departamento de Obras Públicas Municipales señalará los costos de urbanización y subdivisión anualmente; La Unidad 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 IX.VII. DE LAS GARANTÍAS

Art. 233.- Tipos de garantías. -

El Municipio aceptará las siguientes garantías: hipoteca, garantía bancaria, póliza de seguros y depósito en moneda de curso legal.

1**.- Garantía para edificaciones. -**

a. **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.
b. **Monto de garantía para las construcciones. -** S erá de acuerdo a los valores que establece la Ordenanza de modernización del proceso de emisión y recaudación de tasas por Servicios Técnicos y Administrativos del GAD Municipal del cantón Mera vigente.
c. **Garantías que pueden aceptarse para habilitación del suelo y edificación.** - El GAD Municipal Del Cantón Mera aceptará como garantías hipotecas valoradas por la Unidad de Avalúos y Catastros, garantías bancarias, pólizas de seguro o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección 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.
d. **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 Dirección de Planificación:

- Requisitos para solicitar la devolución de garantía. -El propietario o constructor debe ingresar en la Dirección de Planificación:
  Oficio dirigido al Señor Alcalde;
  Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario;
  Copia del memorando de garantía y del comprobante de depósito;
  Copia de Pago de predio actual;
  Copia de permiso de construcción y aprobación de planos (en casos especiales incluir el informe favorable de habitabilidad emitido por el Cuerpo de Bomberos); Copia del Permiso de Construcción Anulado por Planificación (en caso de no haber realizado la construcción).
  Tener la documentación aprobada en la construcción para la inspección (planos y permisos).
- Será considerada la solicitud de devolución de Garantía:
  - Siempre y cuando el proceso constructivo lleve un avance de obra del 65%, en obra gris y guarde relación con lo que corresponde al Permiso de Construcción y planos aprobados arquitectónicos y estructurales, con esto se podrá autorizar el informe correspondiente para zona urbana; y para zona rural se deberá contar además con el pozo séptico o biodigestor ya construido.
  - La nueva edificación debe contar con las acometidas de servicios básicos de Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica, en la zona urbana, no haber afectaciones por construcción a bienes municipales. Para la zona rural, al menos el tratamiento de aguas servidas.
  - Todo cambio realizado al momento de la construcción, tanto en la parte arquitectónica como estructural deberá contar con la respectiva Aprobación de la Dirección de Planificación, de no poseer dicha autorización tendrá un plazo de 30 días a partir de la inspección realizada por el técnico designado para legalizar documentación, de lo contrario se realizará el informe de Ejecución de Garantía.
  - Todo daño a bien público identificado en el proceso de inspección deberá ser restituido en un plazo de 15 días; de no proceder con la reparación o desalojo de material se

procederá a realizar el informe de Ejecución de Garantía y se notificará a Comisaría Municipal, para la sanción respectiva.

- Sobre la existencia de modificaciones menores al 20%, se deberá presentar la constatación de comunicación realizada a la Dirección de Planificación, caso contrario se realizará el informe de Ejecución de Garantía y se informará a la Comisaría de Construcciones para que siga con el trámite correspondiente.
- Si el propietario no ha ejecutado construcción alguna, en su predio podrá acceder al informe de Devolución de Garantía, siempre y cuando presente la documentación legalmente anulada por la Dirección de Planificación.

- Realización del Informe de Devolución de Garantía: una vez que el propietario, constructor o urbanizador, haya obtenido el informe favorable de inspección, ingreso de datos catastrales actualizado y el otorgamiento del permiso de habitabilidad, se elaborará el informe correspondiente con el cual el fondo de garantía será devuelto por la Dirección Financiera al depositante.
- Fondos de garantía no retirados en la vigencia correspondiente: en caso de que el propietario en el transcurso de 2 años no haya retirado la garantía, la Dirección Financiera, previa verificación de la vigencia del permiso de construcción en la Dirección de Planificación y la inspección e informe elaborado por el técnico designado, devolverá o ejecutará el fondo de garantía conforme se determine.
- En caso de que el propietario en el transcurso de 2 años no haya retirado la garantía, la Dirección Financiera, previa inspección e informe del técnico designado, con actualización catastral de la Dirección de Planificación, devolverá o ejecutará la garantía, o a su vez realizará acuerdos con el propietario para su prórroga.

2.- **Garantía para urbanizaciones**

a. **Garantía para urbanizaciones y subdivisiones.-** Para subdivisiones y urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del GAD Municipal Del Cantón Mera 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.

b. **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.

c. **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.

d. **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 GAD Municipal Del Cantón Mera.

Capitulo IX. VIII PRESENTACIÓN DE PLANOS

Art. 234.- 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.

FORMAT	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.

<table>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Títulos</td></tr>
<tr><td></td><td>Títulos</td><td rowspan="2">Sellos</td></tr>
</table>

d. Los cuadros de título se diseñarán con los siguientes datos:

1. Clave catastral y número de predio;
2. Nombre del proyecto;
3. Ubicación gráfica y descrita- Dos puntos geo referenciados WGS84 Zona 17 Sur;
4. Actividad a realizar: de acuerdo al uso conforme;
5. Nombre, número de cédula y firma del propietario;
6. Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable;
7. Nombre, firma del representante legal de la empresa o promotor si lo hubiere;
8. Título de la lámina;
9. Escala o escalas;

10. Fecha;
11. Número de lámina:
    - 1-A: Arquitectónicas
    - 1-E: Instalaciones eléctricas
    - 1-H: Instalaciones Hidráulicas
    - 1-R: Riesgos
12. Cuadro de áreas;
13. 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
1. A: Cuando se trate de planos arquitectónicos o implantación; E: Planos estructurales.
2. IS: Planos de instalaciones sanitarias; IE: Planos de instalaciones eléctricas; IM: Planos de instalaciones mecánicas;
3. IC: Planos de instalaciones electrónicas y comunicación; EE: Estudios especiales.

Art. 235- Contenido mínimo de los planos. -

1.- Para proyectos arquitectónicos (edificación):

a. 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;
b. 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 Dirección de Planificación;
c. 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.
d. Plano de implantación en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, tipo de cubierta, afectaciones y eje vial;
e. Cuadro de áreas. - dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación:

- **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.

PISO	NIVEL	USOS	UNIDADES	ÁREA ÚTIL (AU) O COMPUTABLE	AREA NO COMPUTABLE (ANC)		AREA BRUTA TOTAL DE CONSTRUCCION (AB) M2
				M2	Construida M2	Abierta M2	AU+ANC=AB
TOTAL							
						ÁREA DEL TERRENO	
						COS	
						COS TOTAL	
						CLAVE CATASTRAL	

2.- Para proyectos de habilitación del suelo: subdivisión o reestructuración parcelaria.

a. Levantamiento planimétrico y topográfico del terreno geo referenciado 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 geo referenciados de dos vértices de la parcela;

b. Implantación sobre el plano topográfico actualizado a escala uno a mil (1:1000) conteniendo ubicación;
c. 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 Dirección de Planificación;
d. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
e. 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;
f. Sección transversal de vías existentes y proyectadas en escala opcional;
g. 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);
h. 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.

3.- Para proyectos de habilitación del suelo: Urbanización

a. Implantación sobre el plano topográfico del terreno geo referenciado, de acuerdo a los parámetros cartográficos definidos para Mera; Ubicación a escala y georreferenciada 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 geo referenciados de dos vértices de la parcela.
b. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
c. 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 Dirección de Planificación Territorial;
d. Diseño vial integrado al plan vial y a la trama vial existente;
e. División en lotes producto del diseño urbano;
f. Equipamiento comunitario y áreas verdes;
g. Cortes del terreno para identificar pendientes, quebradas y taludes;
h. 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).

4.- 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.

5.- Para equipamiento comunitario y áreas verdes en urbanizaciones

a. 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;
b. En caso de existir plataformas, éstas deben ser claramente definidas, tanto en planta como en corte con los respectivos niveles, taludes y pendientes;
c. Detalle de muros de contención si los hubiere;
d. Plano de instalaciones eléctricas y sanitarias, si las tuviere;
e. Ubicación y detalle del mobiliario urbano;
f. Especificaciones técnicas de los materiales a utilizarse en cada uno de los espacios;
g. Cuadro de detalle de la vegetación a utilizarse en las áreas verdes;
h. Planos arquitectónicos con cuadro de áreas, en el caso de que existan edificaciones;
i. Cronograma valorado de obras; si se construye en áreas comunal por etapas, deberá adjuntarse el cronograma valorado por etapas.

6.- 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.

7.-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.

8.- 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 lotes	1:2000 1:1000 1:500	A3 (297,00 x 420,00) - A1 (297,00 x 420,00)
Planos de implantación, 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. 236.- Tasas para Duplicación de planos aprobados, mapas de zonas específicas y del territorio cantonal. -

Todo ciudadano que requiera el duplicado de planos aprobados, de mapas de zonificación o 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 X.I. DE LAS INICIATIVAS

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. 237.- 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 GAD Municipal Del Cantón Mera, 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 Dirección 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 Dirección de Planificación, el Legislativo del GAD Municipal Del Cantón Mera elaborará normas especiales que, partiendo de la propuesta vecinal, garanticen su coherencia con las políticas y estrategias generales para la Cabecera Cantonal de 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 GAD Municipal Del Cantón Mera.

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 GAD Municipal Del Cantón Mera 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 GAD Municipal Del Cantón Mera 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 X. II. AUDIENCIA PÚBLICA

En los casos descriptos en el Capítulo anterior X.I. las propuestas elaboradas podrán ser expuestas en una Audiencia Pública convocada por el Legislativo del GAD Municipal Del Cantón Mera,

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. 238.- 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 GAD Municipal Del Cantón Mera, 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 GAD Municipal Del Cantón Mera 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 GAD Municipal Del Cantón Mera 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 GAD Municipal Del Cantón Mera 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. **Barrios y parroquias urbanas. -** Conforme lo establece el Art. 306 del COOTAD, en el GAD Municipal Del Cantón Mera reconoce a los Barrios y parroquias urbanas 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 de Mera, las Cabeceras Parroquiales de Madre Tierra y Shell. -** Los ciudadanos/os ubicados en la periferia inmediata al área urbana de Cabecera Cantonal de 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 GAD Municipal del Cantón Mera.

   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, afro ecuatorianos 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 GAD Municipal Del Cantón Mera.

   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 GAD Municipal del Cantón Mera 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 Planificación y Presupuesto, o la que haga estas funciones, con derecho a voz, a los representantes del sistema de participación ciudadana pertinente.

Art. 239- Del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mera. -

a. **Conformación del Consejo de Planificación Cantonal. -** El Consejo de Planificación se constituirá y organizará mediante acto normativo del GAD Municipal Del Cantón Mera; 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. 240.- Procedimiento Del Legislativo Del GAD Municipal Del Cantón Mera. -
En todas las propuestas que impliquen modificación total o parcial de este Código el Legislativo del GAD Municipal Del Cantón Mera considerará las presentaciones según el procedimiento determinado en el capítulo X.I. del presente código.

Art.241.- Documentos de soporte técnico. - Se incorporan a la Ordenanza los siguientes anexos.
Anexo 1: Al TÍTULO IV, CAPÍTULO I.I

- Mapa 3, “AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA MERA”
- Mapa 4, “AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA SHELL”
- Mapa 5, “AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA”
- Mapa 6, “SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN MERA”
- Mapa 7, “CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL”
- Mapa 8, “SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MERA”
- Mapa 9, “SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA SHELL”
- Mapa 10, “SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA”
- Mapa 11, “UBICACIÓN DE PLANES PARCIALES”
- Mapa 12, “PIT DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MERA”
- Mapa 13, “PIT DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA SHELL”
- Mapa 14, “PIT DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA”
- Mapa 15, “PIT DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN MERA”
- Mapa 16, “MODELO TERRITORIAL DESEADO”

Anexo 2: Al TÍTULO IV, CAPÍTULO IV.I
Anexo 3: Al TÍTULO IV, CAPÍTULO IV.II
Anexo 4: Al TÍTULO IV, CAPÍTULO IV.VIII, a, b, c, d, e.
Anexo 5: Al TÍTULO VI, CAPÍTULO VI.III, a, b, c.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Dispóngase a las Direcciones de Planificación, Obras Públicas, Financiera, Unidad de Avalúos y Catastros, y demás dependencias municipales procedan de manera inmediata a adoptar todas las acciones orientadas a la ejecución del presente código.

SEGUNDA. - La actualización del presente Código, se ejecutará en relación con las modificaciones o actualizaciones que se realicen al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, con vigencia de seis años (periodo 2019-2025), y al Plan de Uso y Gestión de Suelo cuya vigencia es de doce años (periodo 2019-2031). Para lo cual se actuará siguiendo los mismos procedimientos adoptados para su aprobación y vigencia.

TERCERA. - A partir de la aprobación de la presente normativa, en un plazo de 60 días se deberá realizar la reforma al Art. 3 del Reglamento de Subasta Pública de Fajas Municipales Sobrantes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, en lo que corresponde al cuadro de porcentaje y rango de superficie establecido para la Zona Urbana, Expansión Urbana y Rural, acorde a lo estipulado en el Art. 51, literal g) del presente Código.

CUARTA.- A partir de la aprobación de la presente normativa, en un plazo de 60 días se deberá realizar la reforma al Art. 6 de la Ordenanza de Modernización del proceso de emisión y recaudación de tasas por servicios técnicos y administrativos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera en el ámbito de aplicación, de los servicios técnicos, aprobación de permisos de varios trabajos de construcción (reconstrucción o construcción menor de hasta 50m2), establecido en los Art. 213 y 219 del presente código.

QUINTA.- A partir de la aprobación de la presente normativa, en un plazo de 60 días se deberá incorporar en la Ordenanza de Modernización del proceso de emisión y recaudación de tasas por servicios técnicos y administrativos del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mera , las tasas establecidas en el presente código como: la tasa por regularización de excedentes o diferencias de medidas conforme el Art. 51 literales e, y h; la tasa por certificación de uso de suelo Art. 216, literal c; y la tasa para Duplicación de planos aprobados, mapas de zonas específicas y del territorio cantonal conforme el Art. 236.

SEXTA- Se determina el plazo de dos años para que se cumpla el requisito de presentación de título registrado en el SENECYT, para los profesionales registrados hasta la presente fecha como topógrafos.

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 la ordenanza de aprobación del código de Regulación Urbana y Rural del cantón Mera del periodo 2015 – 2025.

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 ciudad de Mera a los siete días del mes de junio del dos mil veintiuno.

GUIDMON EDMUNDO TAMAYO AMORES
Firmado digitalmente por GUIDMON EDMUNDO TAMAYO AMORES
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC, o=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION-ECIBCE, l=QUITO, serialNumber=0000421592, cn=GUIDMON EDMUNDO TAMAYO AMORES
Fecha: 2021.06.11 16:08:16 -05'00'

Arq. Guidmon Edmundo Tamayo Amores
ALCALDE DEL CANTÒN MERA

WILLMAN PERICLES ZUNIGA ZAMBRANO
Firmado digitalmente por WILLMAN PERICLES ZUNIGA ZAMBRANO
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC, o=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION-ECIBCE, l=QUITO, serialNumber=0000177948, cn=WILLMAN PERICLES ZUNIGA ZAMBRANO
Fecha: 2021.06.11 16:20:11 -05'00'

Dr. Willman Pericles Zúñiga Zambrano
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del cantón Mera, CERTIFICA: Que, LA REFORMA AL CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MERA-PERÍODO 2019-2025, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal dos debates efectuados en sesiones Ordinarias del 05 de febrero y 7 de junio de 2021.

LO CERTIFICO. -

WILLMAN PERICLES ZUNIGA ZAMBRANO
Firmado digitalmente por WILLMAN PERICLES ZUNIGA ZAMBRANO
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC, o=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION-ECIBCE, l=QUITO, serialNumber=0000177948, cn=WILLMAN PERICLES ZUNIGA ZAMBRANO
Fecha: 2021.06.11 16:20:45 -05'00'

Dr. Willman Pericles Zúñiga Zambrano
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO. - Una vez que la presente **REFORMA AL CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MERA-PERÍODO 2019-2025,** ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en dos ejemplares, a efecto de su sanción legal. -

CÚMPLASE. - Mera, 08 de junio de 2021.

WILLMAN PERICLES ZUNIGA ZAMBRANO
Firmado digitalmente por WILLMAN PERICLES ZUNIGA ZAMBRANO
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC, o=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION-ECIBCE, l=QUITO, serialNumber=0000177948, cn=WILLMAN PERICLES ZUNIGA ZAMBRANO
Fecha: 2021.06.11 16:21:43 -05'00'

Dr. Willman Pericles Zúñiga Zambrano
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN MERA. - Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA REFORMA AL CÓDIGO DE REGULACIÓN URBANA Y RURAL DEL CANTÓN MERA-PERÍODO 2019-2025**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. -

NOTIFÍQUESE, EJECÚTESE. - Mera, 08 de junio de 2021.

GUIDMON EDMUNDO TAMAYO AMORES

Firmado digitalmente por GUIDMON EDMUNDO TAMAYO AMORES
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC, o=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE INFORMACION-ECIBCE, l=QUITO, serialNumber=0000421592, cn=GUIDMON EDMUNDO TAMAYO AMORES
Fecha: 2021.06.11 16:08:47 -05'00'

Arq. Guidmon Edmundo Tamayo Amores
ALCALDE DEL CANTÒN MERA

CERTIFICACIÓN. - El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal de Mera, CERTIFICA QUE: El Arq. Guidmon Edmundo Tamayo Amores, Alcalde del Cantón Mera, proveyó y firmó la Reforma a la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. - LO CERTIFICO:

Firmado electrónicamente por:
WILLMAN PERICLES ZUNIGA ZAMBRANO

Dr. Willman Pericles Zúñiga Zambrano
SECRETARIO GENERAL DE CONCEJO

Anexos:

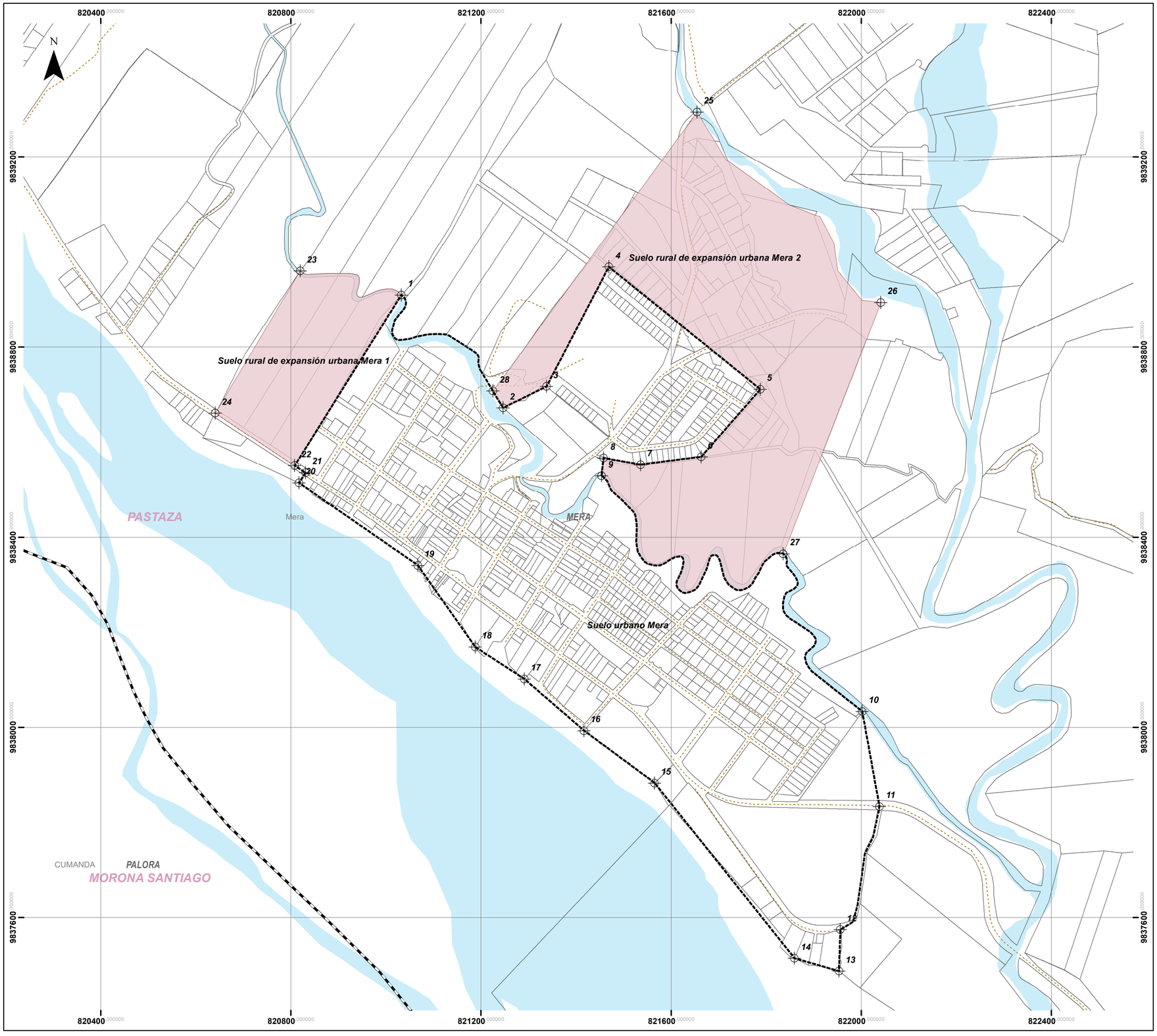
Anexo 1: Al TÍTULO IV, CAPÍTULO I.I

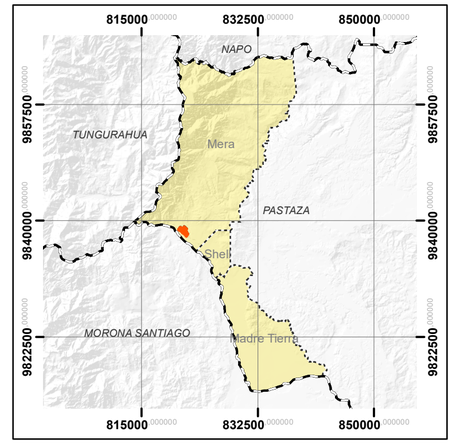
- Mapa 3, “AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA MERA”
- Mapa 4, “AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA SHELL”
- Mapa 5, “AJUSTE DEL LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA”
- Mapa 6, “SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN MERA”
- Mapa 7, “CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL”
- Mapa 8, “SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MERA”
- Mapa 9, “SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA SHELL”
- Mapa 10, “SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA”
- Mapa 11, “UBICACIÓN DE PLANES PARCIALES”
- Mapa 12, “PIT DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MERA”
- Mapa 13, “PIT DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA SHELL”
- Mapa 14, “PIT DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA”

- Mapa 15, “PIT DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN MERA”
- Mapa 16, “MODELO TERRITORIAL DESEADO”

Anexo 2: Al TÍTULO IV, CAPÍTULO IV.I
Anexo 3: Al TÍTULO IV, CAPÍTULO IV.II
Anexo 4: Al TÍTULO IV, CAPÍTULO IV.VIII, a, b, c, d, e.
Anexo 5: Al TÍTULO VI, CAPÍTULO VI.III, a, b, c.

MAPA 3: LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA MERA





GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA

MERA
Donde nace la vida...

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Red vial
- Predios
- Hidrografía

ESCALA 1:6.000

0 0,05 0,1 0,2 0,3 0,4 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

Simbología

- Hitos_Urbanos
- Suelo Urbano
- Suelo Rural de expansión urbana

Contiene: Ajuste del límite urbano de la parroquia Mera.

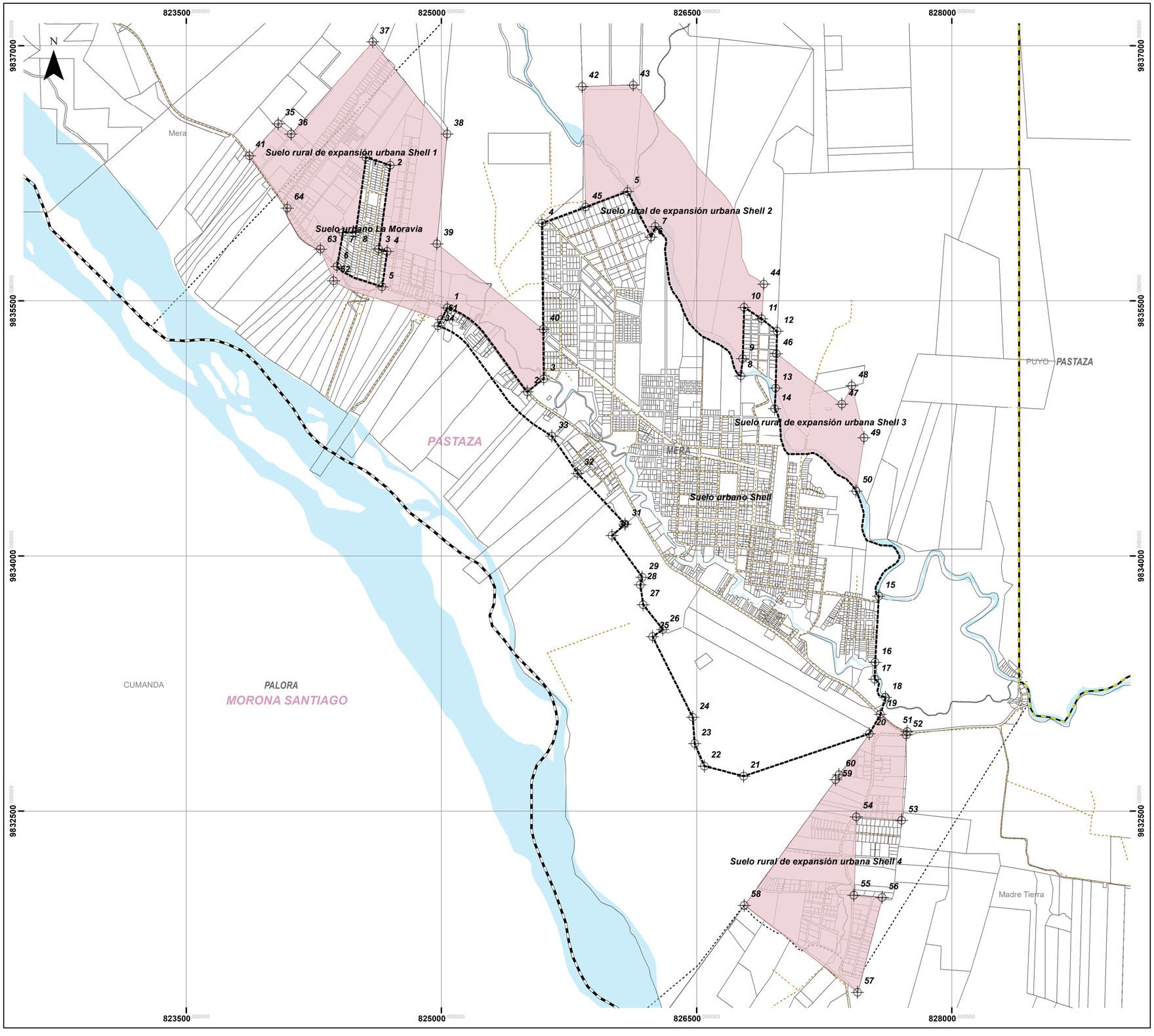
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

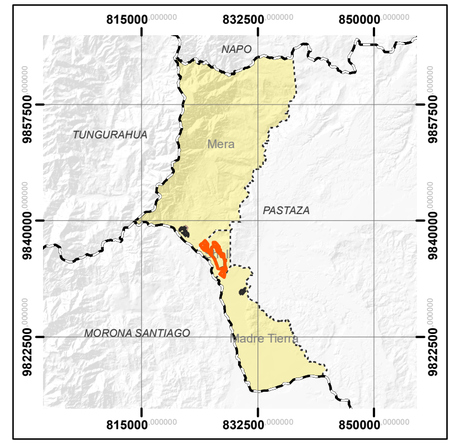
Escala de impresión: 1:6.000
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 1

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

toledo espejo
ARQUITECTO

MAPA 4: LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA SHELL





GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA

Donde nace la vida...

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Red vial
- Predios
- Hidrografía

ESCALA 1:16.704

0 0,15 0,3 0,6 0,9 1,2 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

Simbología

- Hitos_Urbanos
- Suelo Urbano
- Suelo Rural de expansión urbana

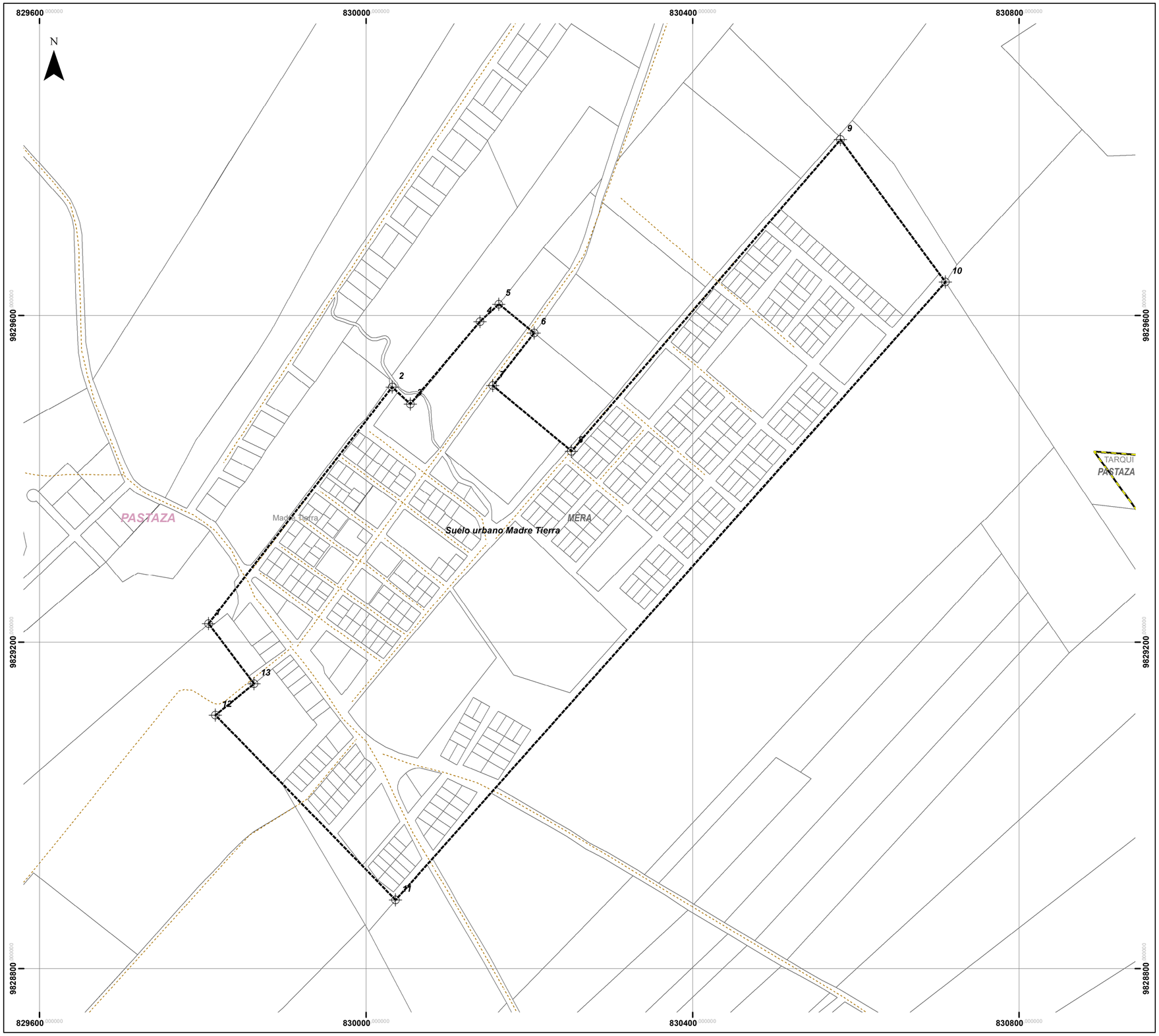
Contiene: Ajuste del límite urbano de la parroquia Shell.
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

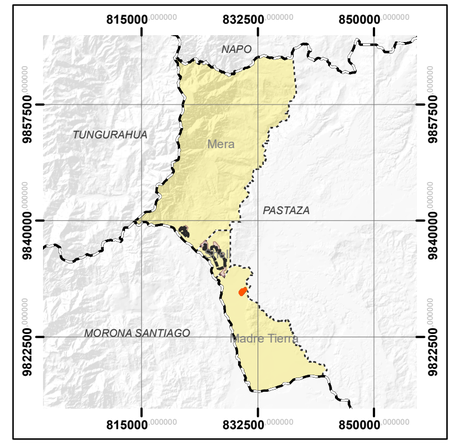
Escala de impresión: 1:16.704
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 2

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

toledo espejo
ARQUITECTO

MAPA 5: LÍMITE URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Donde nace la vida...

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Red vial
- Predios
- Hidrografía

ESCALA 1:3.500

0 0,035 0,07 0,14 0,21 0,28 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

Simbología

- Hitos_Urbanos
- Suelo Urbano
- Suelo Rural de expansión urbana

Contiene: Ajuste del límite urbano de la parroquia Madre Tierra.

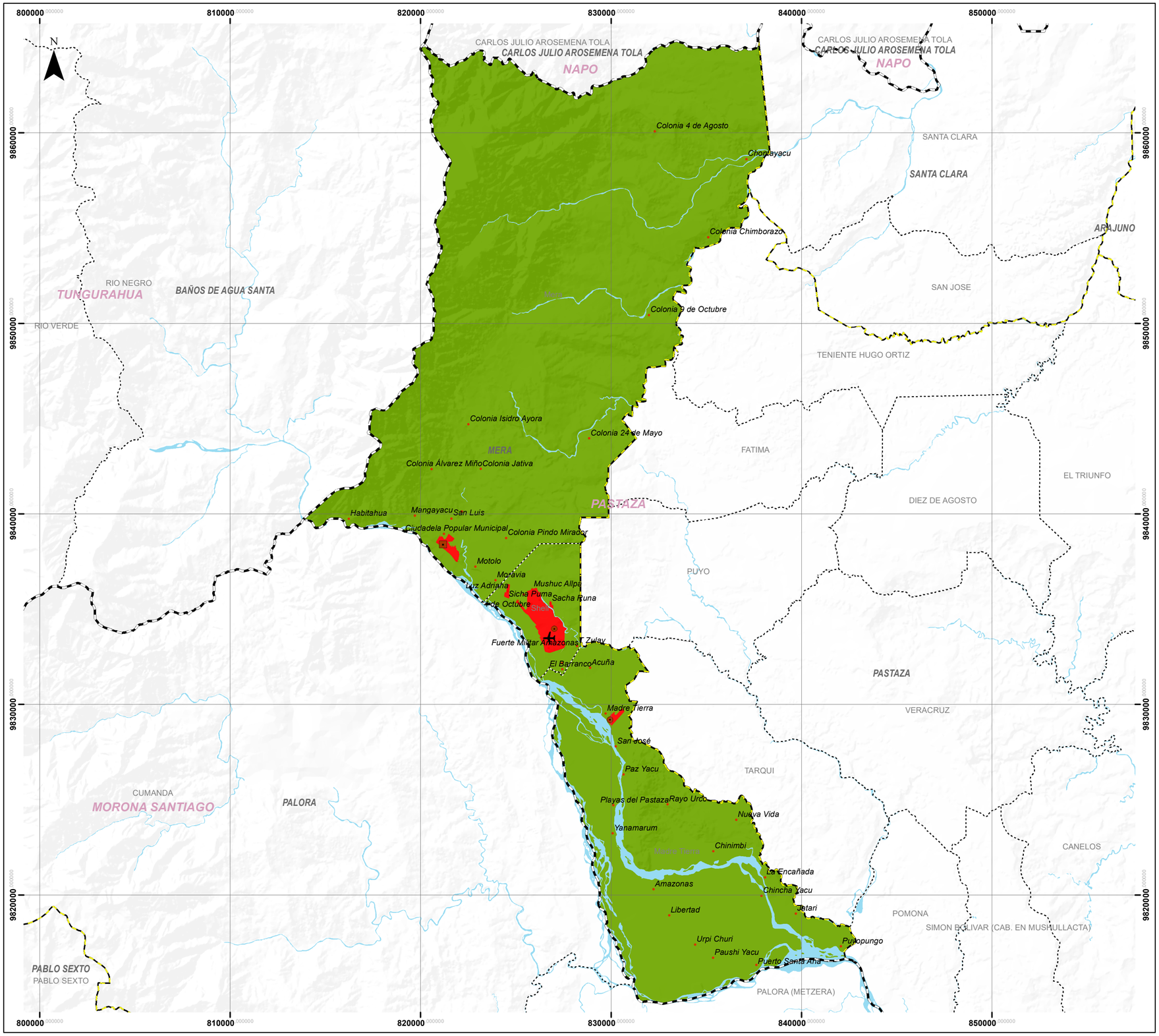
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

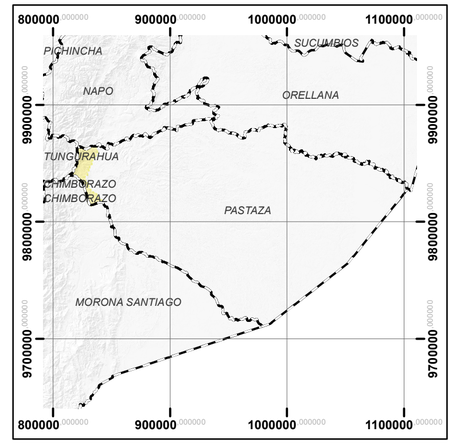
Escala de impresión: 1:3.500
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 3

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

toledo espejo
ARQUITECTO

MAPA 6: SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN MERA





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Donde nace la vida...

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Centro poblado
- Cabecera cantonal
- Cabecera parroquial
- Aeropuerto
- Rio doble

ESCALA 1:150.000

0 1,5 3 6 9 12 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

Simbología

Clasificación

- Rural
- Urbano

Contiene: Suelo urbano y rural del cantón Mera.

Fuente: IGM
MTOP
CONALIS
MINISTERIO DEL AMBIENTE

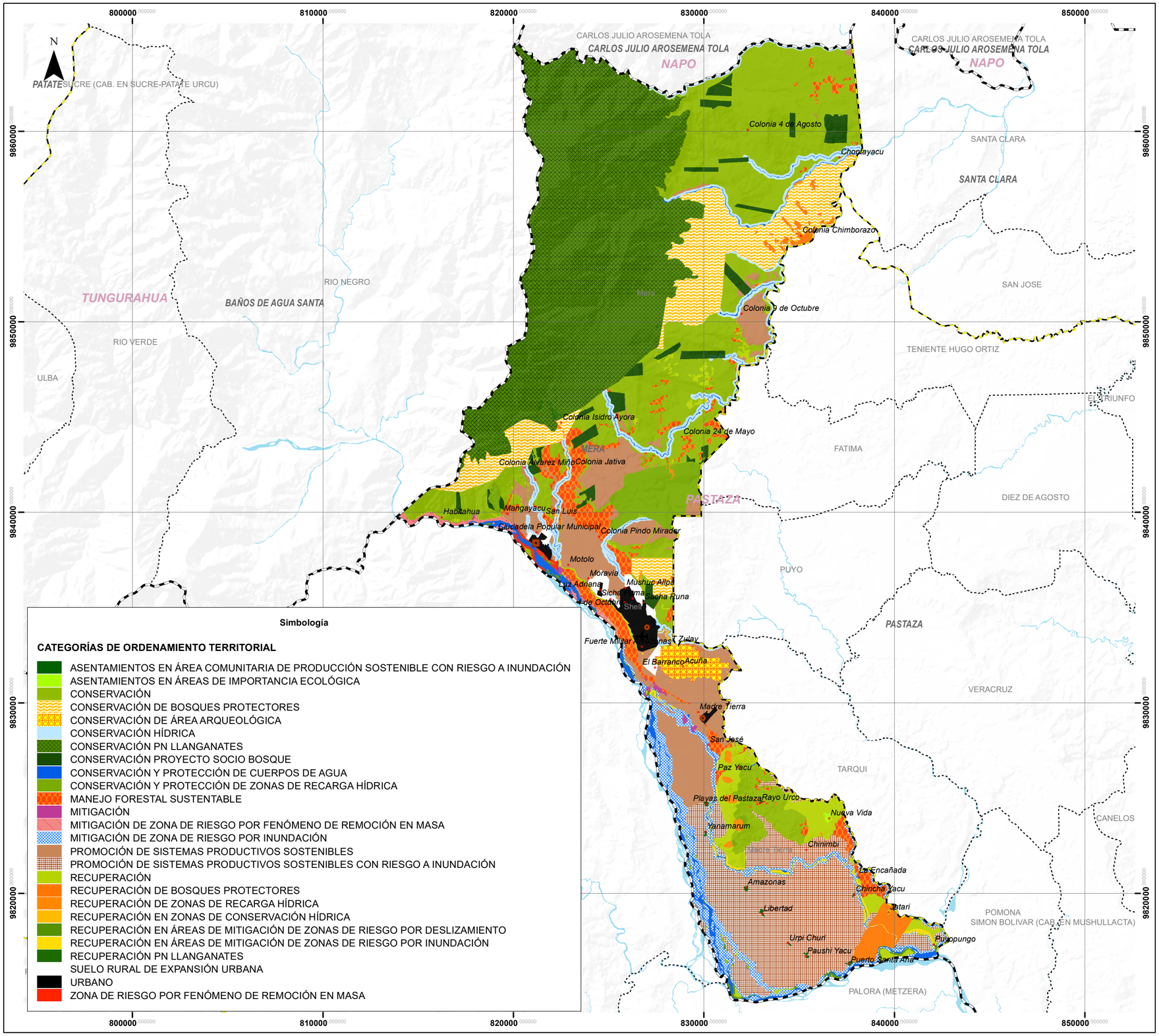
Escala de impresión: 1:150.000
Escala de información: 1:25.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 4

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

toledo espejo
ARQUITECTO

ANEXO 1, TÍTULO IV, CAPÍTULO I.I: DE LAS NORMAS

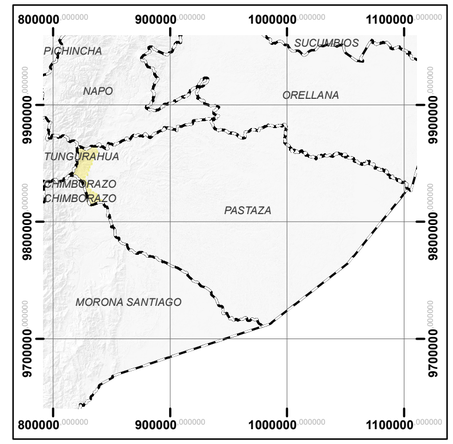
MAPA 7: CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA



Simbología

CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- ASENTAMIENTOS EN ÁREA COMUNITARIA DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE CON RIESGO A INUNDACIÓN
- ASENTAMIENTOS EN ÁREAS DE IMPORTANCIA ECOLÓGICA
- CONSERVACIÓN
- CONSERVACIÓN DE BOSQUES PROTECTORES
- CONSERVACIÓN DE ÁREA ARQUEOLÓGICA
- CONSERVACIÓN HÍDRICA
- CONSERVACIÓN PN LLANGANATES
- CONSERVACIÓN PROYECTO SOCIO BOSQUE
- CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA
- CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE ZONAS DE RECARGA HÍDRICA
- MANEJO FORESTAL SUSTENTABLE
- MITIGACIÓN
- MITIGACIÓN DE ZONA DE RIESGO POR FENÓMENO DE REMOCIÓN EN MASA
- MITIGACIÓN DE ZONA DE RIESGO POR INUNDACIÓN
- PROMOCIÓN DE SISTEMAS PRODUCTIVOS SOSTENIBLES
- PROMOCIÓN DE SISTEMAS PRODUCTIVOS SOSTENIBLES CON RIESGO A INUNDACIÓN
- RECUPERACIÓN
- RECUPERACIÓN DE BOSQUES PROTECTORES
- RECUPERACIÓN DE ZONAS DE RECARGA HÍDRICA
- RECUPERACIÓN EN ZONAS DE CONSERVACIÓN HÍDRICA
- RECUPERACIÓN EN ÁREAS DE MITIGACIÓN DE ZONAS DE RIESGO POR DESLIZAMIENTO
- RECUPERACIÓN EN ÁREAS DE MITIGACIÓN DE ZONAS DE RIESGO POR INUNDACIÓN
- RECUPERACIÓN PN LLANGANATES
- SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
- URBANO
- ZONA DE RIESGO POR FENÓMENO DE REMOCIÓN EN MASA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Donde nace la vida...

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Centro poblado
- Cabecera cantonal
- Cabecera parroquial
- Aeropuerto
- Rio doble

ESCALA 1:150.000

0 1,5 3 6 9 12 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

Contiene: Categorías de ordenamiento territorial del cantón Mera

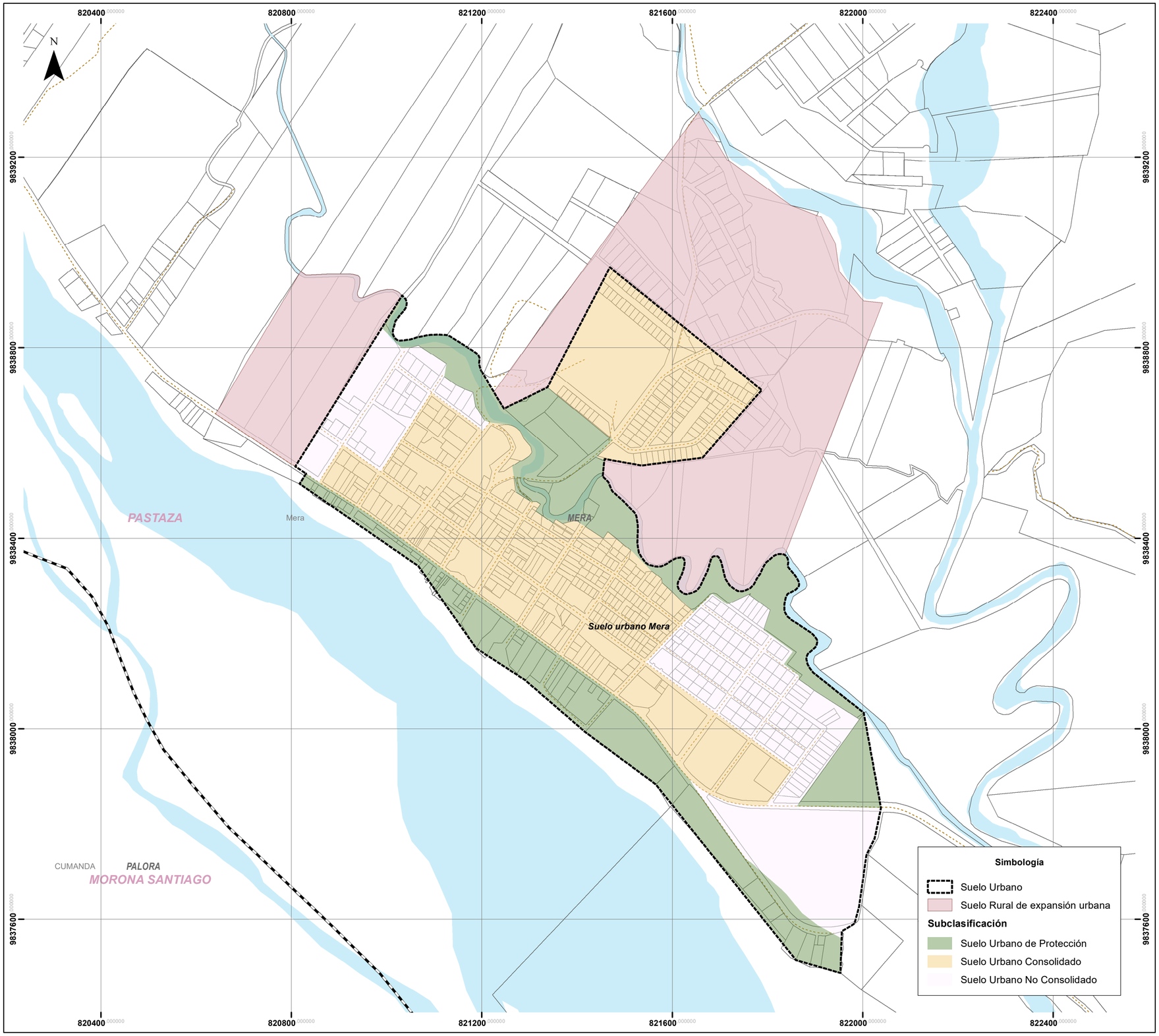
Fuente: GADM DEL CANTÓN MERA
IGM
MTOP
CONALIS

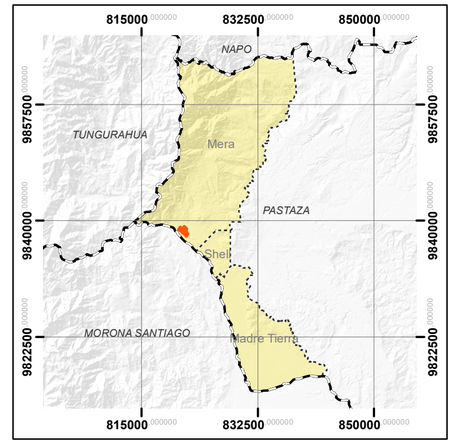
Escala de impresión: 1:150.000
Escala de información: 1:25.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 5

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

toledo espejo
ARQUITECTO

MAPA 8: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MERA





GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA

Donde nace la vida...

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Red vial
- Predios
- Hidrografía

ESCALA 1:6.000

0 0,05 0,1 0,2 0,3 0,4 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

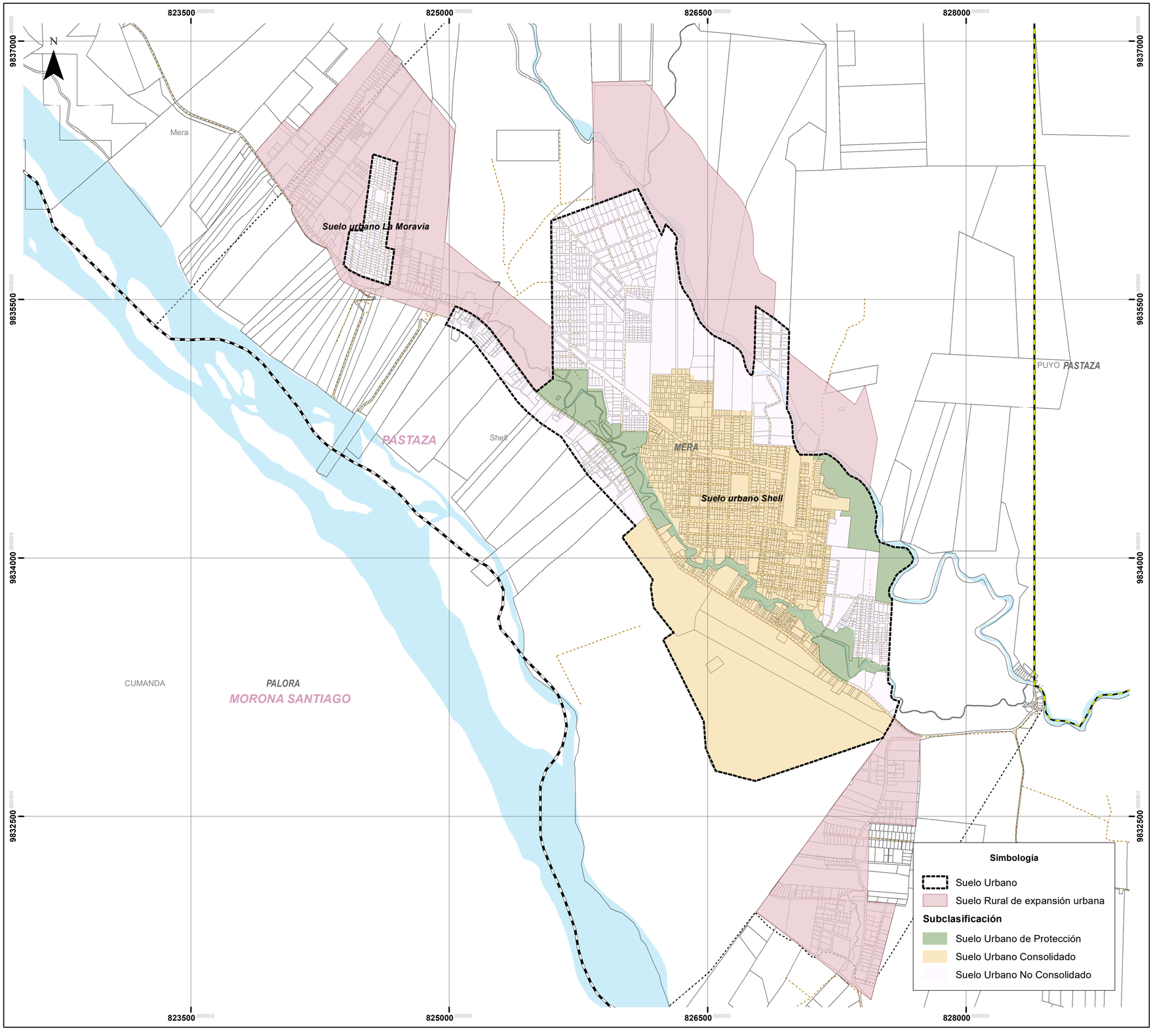
Contiene: Subclasificación del suelo urbano de la parroquia Mera.
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

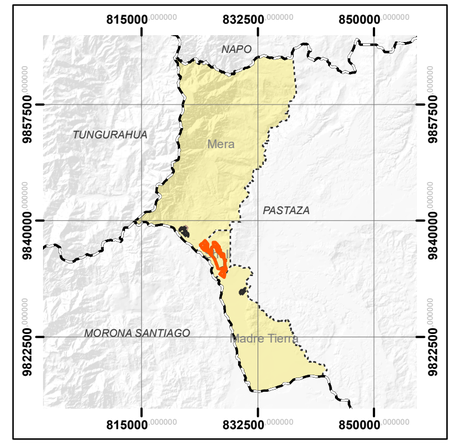
Escala de impresión: 1:6.000
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 6

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

toledo espejo
ARQUITECTO

MAPA 9: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA SHELL





GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA

Donde nace la vida...

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDOLA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Red vial
- Predios
- Hidrografía

ESCALA 1:16.500

0 0,15 0,3 0,6 0,9 1,2 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

Contiene: Subclasificación del suelo urbano de la parroquia Shell.

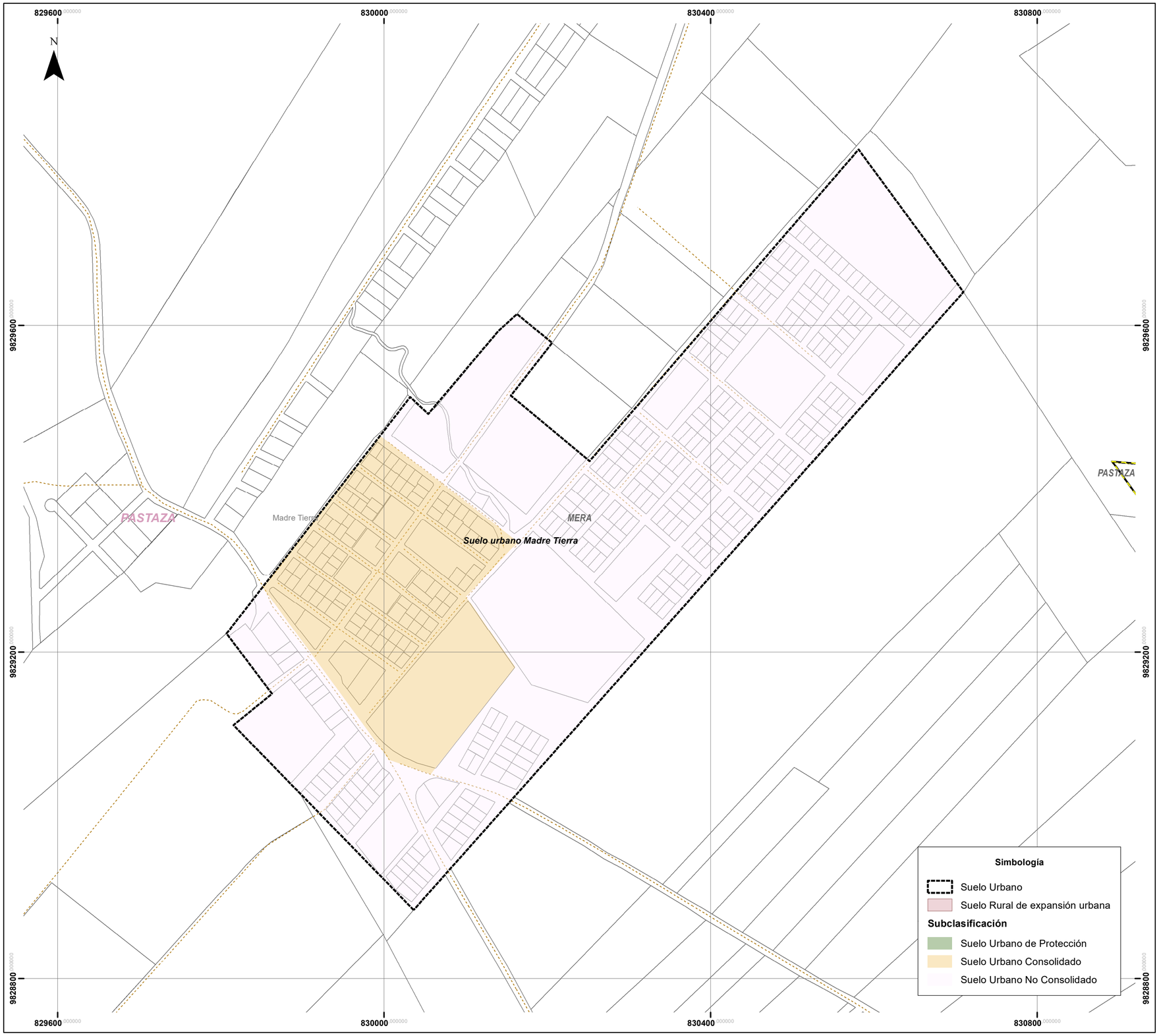
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

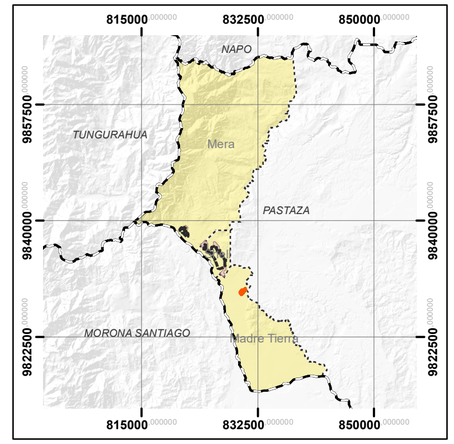
Escala de impresión: 1:16.500
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 7

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

toledo espejo
ARQUITECTO

MAPA 10: SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA





GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA

Donde nace la vida...

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Red vial
- Predios
- Hidrografía

ESCALA 1:3.500

0 0,035 0,07 0,14 0,21 0,28 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

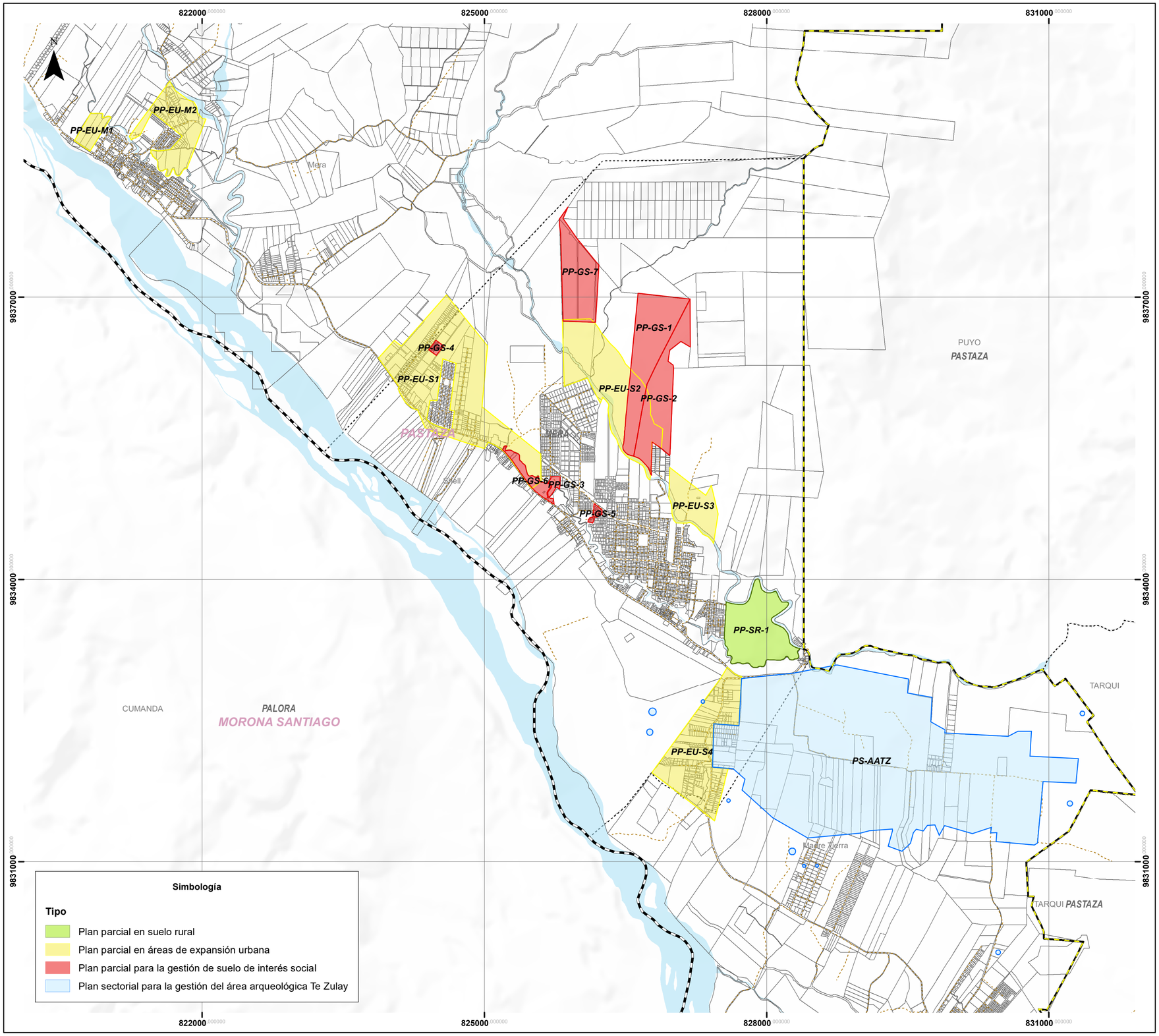
Contiene: Subclasificación del suelo urbano de la parroquia Madre Tierra.
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

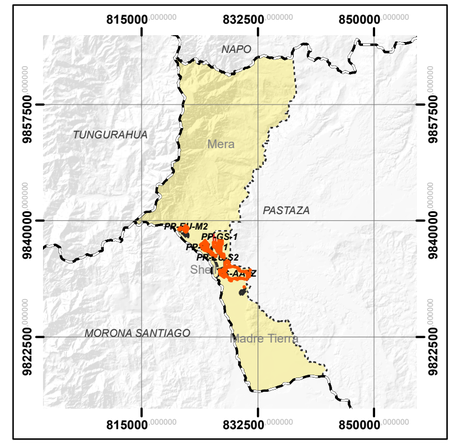
Escala de impresión: 1:3.500
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 8

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

toledo espejo
ARQUITECTO

MAPA 11: UBICACIÓN DE PLANES PARCIALES





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Donde nace la vida...

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Red vial
- Predios
- Hidrografía

ESCALA 1:30.372

0 0,3 0,6 1,2 1,8 2,4 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

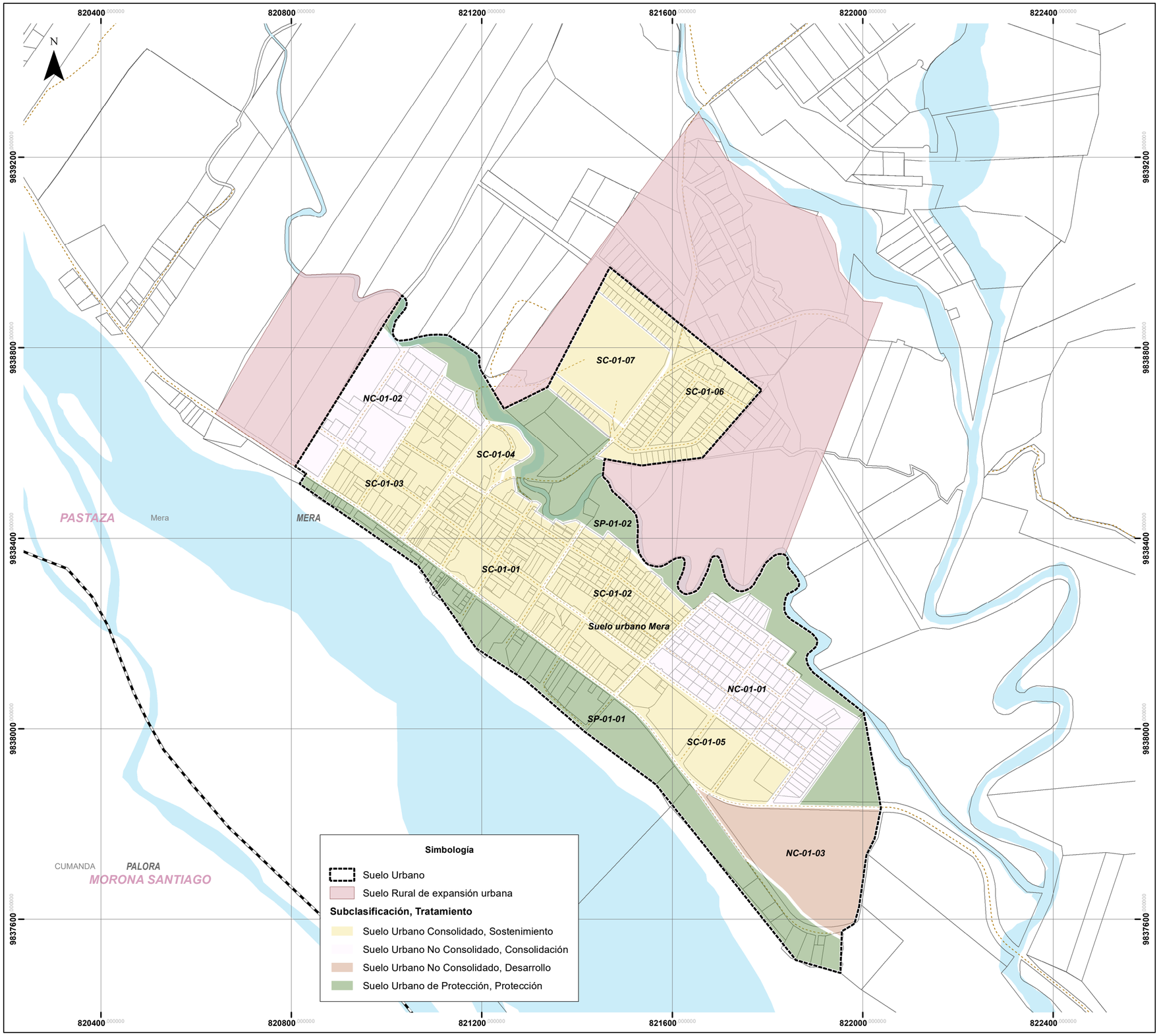
Contiene: Ubicación de planes parciales.
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

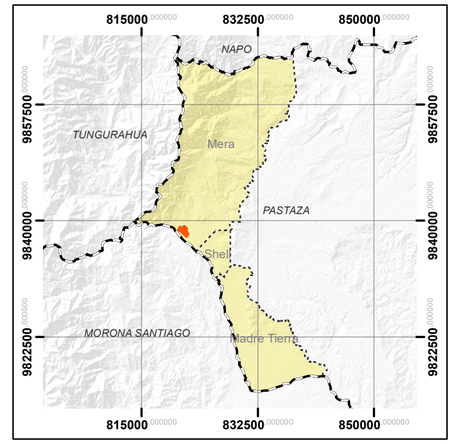
Escala de impresión: 1:30.372
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 9

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

toledo espejo
ARQUITECTO

MAPA 12: PIT EN SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MERA





GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA

Donde nace la vida...

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Red vial
- Predios
- Hidrografía

ESCALA 1:6.000

0 0,05 0,1 0,2 0,3 0,4 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

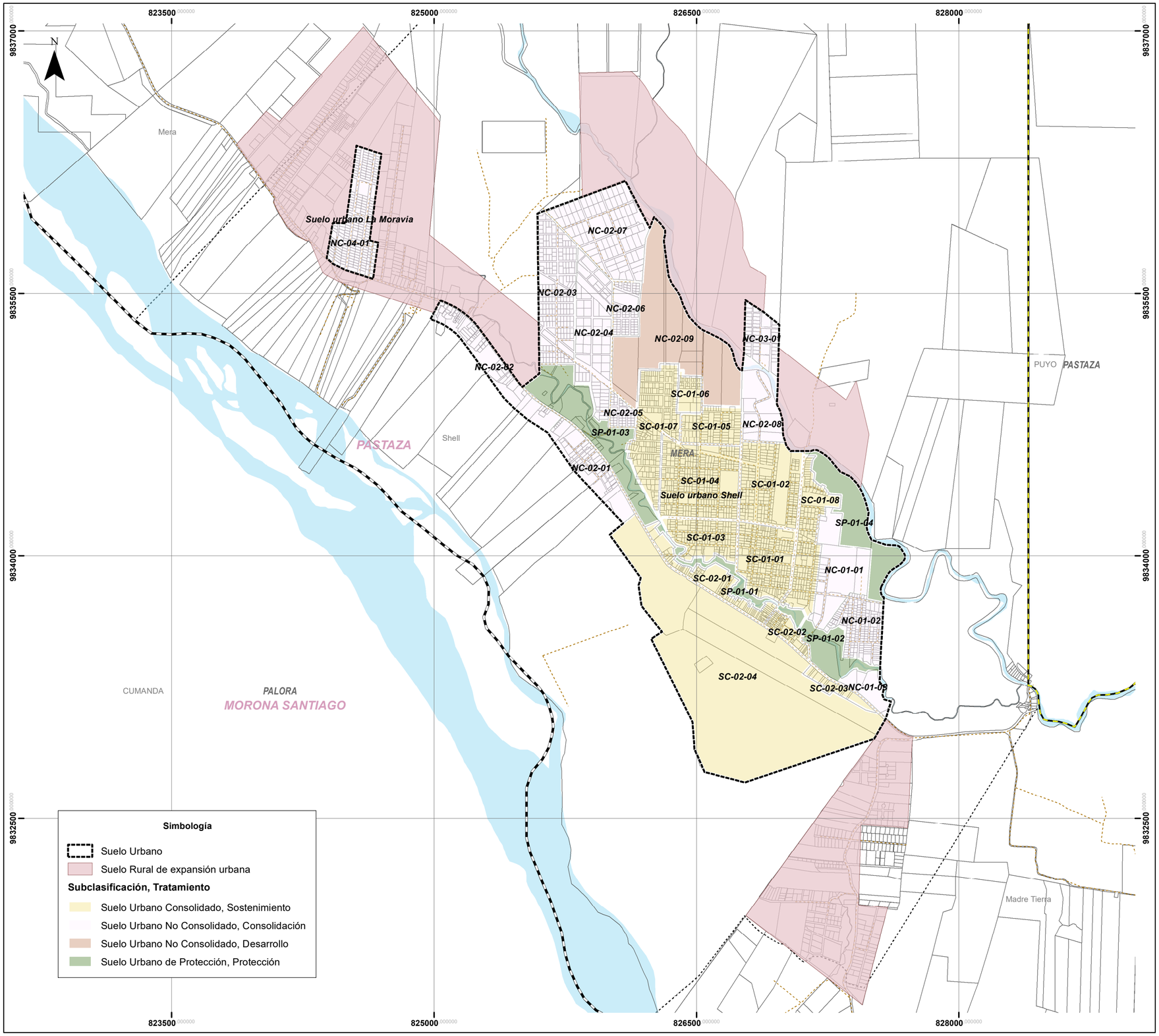
Contiene: PIT en suelo urbano de la parroquia Mera.
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

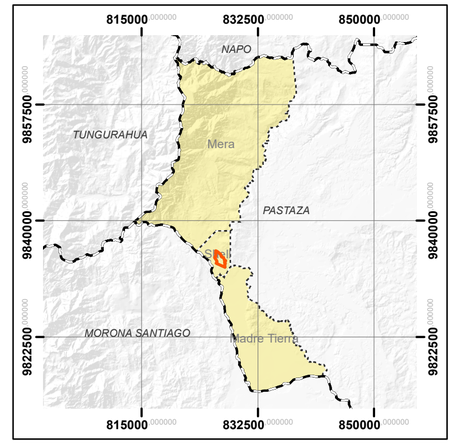
Escala de impresión: 1:6.000
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 10

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

toledo espejo
ARQUITECTO

MAPA 13: PIT EN SUELO URBANO DE LA PARROQUIA SHELL





GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA

Donde nace la vida...

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Red vial
- Predios
- Hidrografía

ESCALA 1:16.317

0 0,15 0,3 0,6 0,9 1,2 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

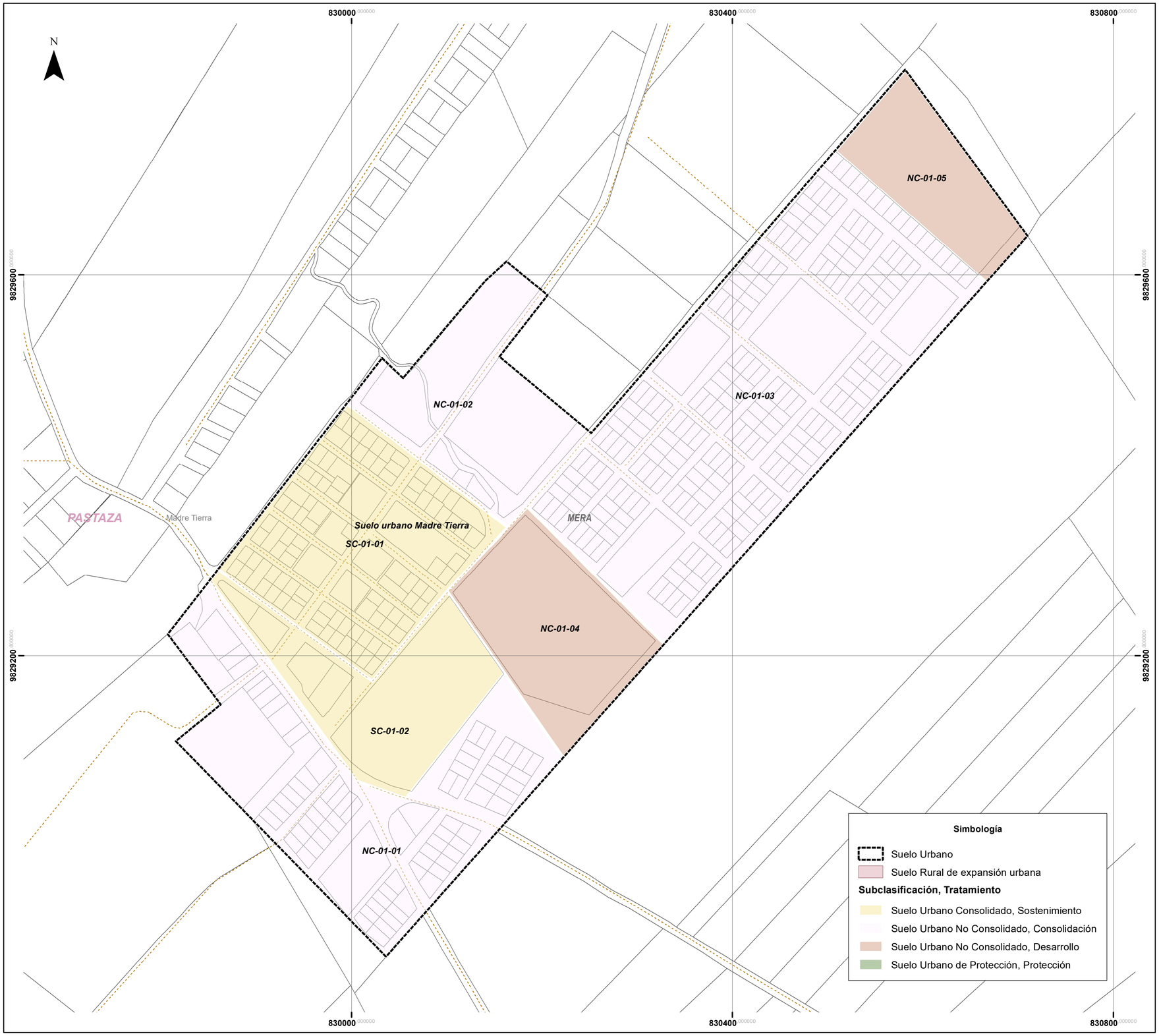
Contiene: PIT en suelo urbano de la parroquia Shell.
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

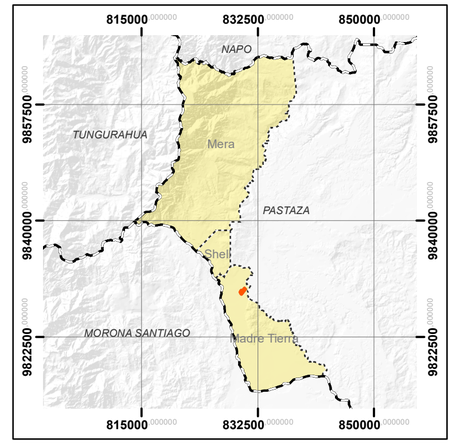
Escala de impresión: 1:16.317
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 11

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

toledo espejo
ARQUITECTO

MAPA 14: PIT EN SUELO URBANO DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA





GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MERA

MERA
Donde nace la vida...

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Red vial
- Predios
- Hidrografía

ESCALA 1:3.000

0 0,03 0,06 0,12 0,18 0,24 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

Contiene: PIT en suelo urbano de la parroquia Madre Tierra.

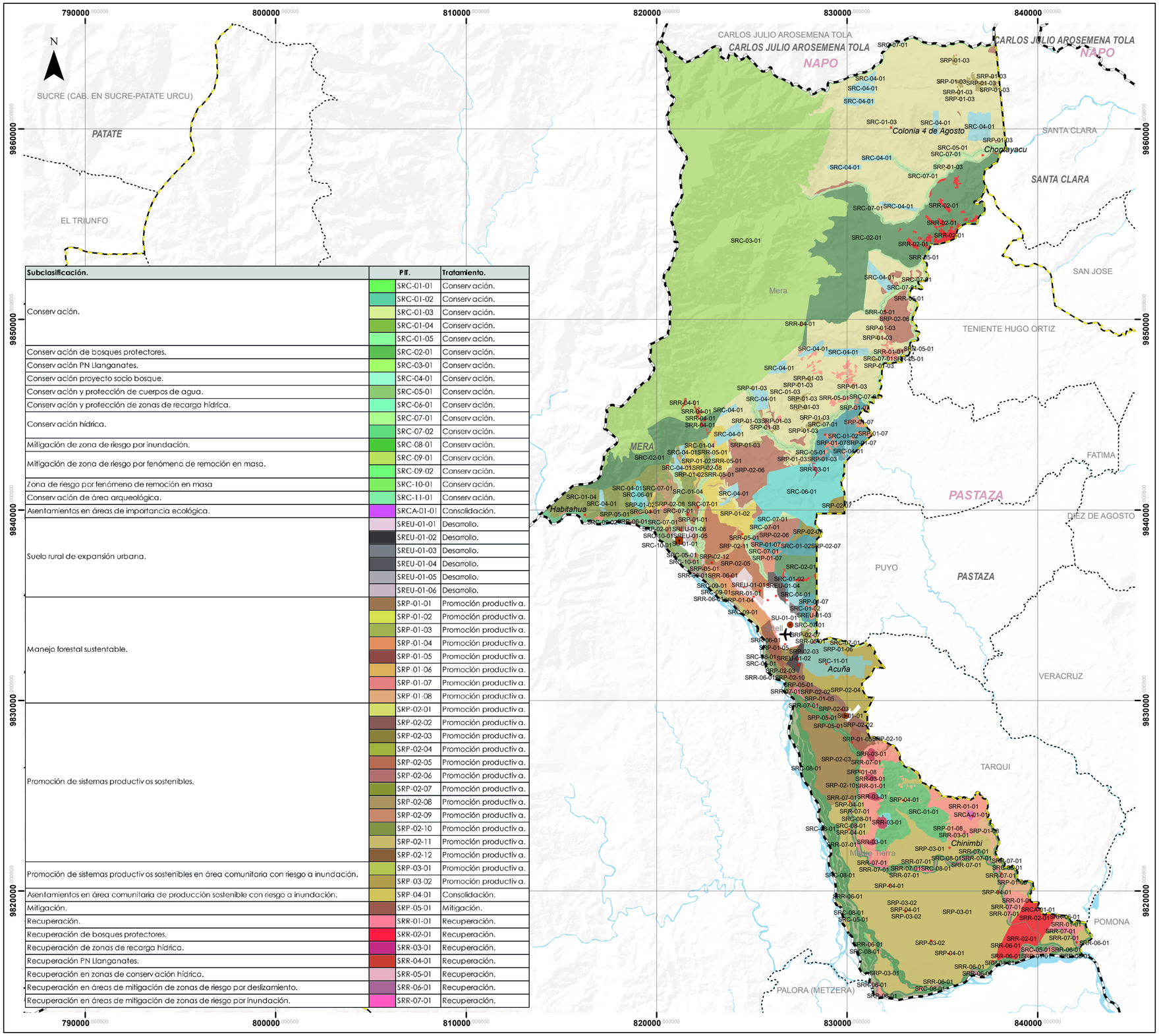
Fuente: GADM del cantón Mera
CONALIS
IGM

Escala de impresión: 1:3.000
Escala de información: 1:5.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 12

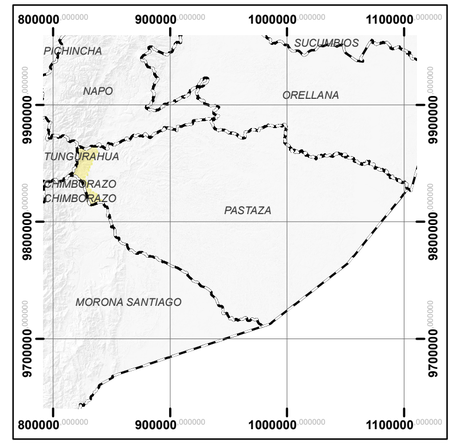
Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

toledo espejo
ARQUITECTO

MAPA 15: PIT DEL SUELO RURAL DEL CANTÓN MERA



Subclasificación.	PIT.	Tratamiento.
Conservación.	SRC-01-01	Conservación.
	SRC-01-02	Conservación.
	SRC-01-03	Conservación.
	SRC-01-04	Conservación.
	SRC-01-05	Conservación.
Conservación de bosques protectores.	SRC-02-01	Conservación.
Conservación PN Llanganates.	SRC-03-01	Conservación.
Conservación proyecto socio bosque.	SRC-04-01	Conservación.
Conservación y protección de cuerpos de agua.	SRC-05-01	Conservación.
Conservación y protección de zonas de recarga hídrica.	SRC-06-01	Conservación.
Conservación hídrica.	SRC-07-01	Conservación.
	SRC-07-02	Conservación.
Mitigación de zona de riesgo por inundación.	SRC-08-01	Conservación.
Mitigación de zona de riesgo por fenómeno de remoción en masa.	SRC-09-01	Conservación.
	SRC-09-02	Conservación.
Zona de riesgo por fenómeno de remoción en masa	SRC-10-01	Conservación.
Conservación de área arqueológica.	SRC-11-01	Conservación.
Asentamientos en áreas de importancia ecológica.	SRCA-01-01	Consolidación.
Suelo rural de expansión urbana.	SREU-01-01	Desarrollo.
	SREU-01-02	Desarrollo.
	SREU-01-03	Desarrollo.
	SREU-01-04	Desarrollo.
	SREU-01-05	Desarrollo.
	SREU-01-06	Desarrollo.
Manejo forestal sustentable.	SRP-01-01	Promoción productiva.
	SRP-01-02	Promoción productiva.
	SRP-01-03	Promoción productiva.
	SRP-01-04	Promoción productiva.
	SRP-01-05	Promoción productiva.
	SRP-01-06	Promoción productiva.
	SRP-01-07	Promoción productiva.
	SRP-01-08	Promoción productiva.
Promoción de sistemas productivos sostenibles.	SRP-02-01	Promoción productiva.
	SRP-02-02	Promoción productiva.
	SRP-02-03	Promoción productiva.
	SRP-02-04	Promoción productiva.
	SRP-02-05	Promoción productiva.
	SRP-02-06	Promoción productiva.
	SRP-02-07	Promoción productiva.
	SRP-02-08	Promoción productiva.
	SRP-02-09	Promoción productiva.
	SRP-02-10	Promoción productiva.
	SRP-02-11	Promoción productiva.
	SRP-02-12	Promoción productiva.
Promoción de sistemas productivos sostenibles en área comunitaria con riesgo a inundación.	SRP-03-01	Promoción productiva.
	SRP-03-02	Promoción productiva.
Asentamientos en área comunitaria de producción sostenible con riesgo a inundación.	SRP-04-01	Consolidación.
Mitigación.	SRP-05-01	Mitigación.
Recuperación.	SRR-01-01	Recuperación.
Recuperación de bosques protectores.	SRR-02-01	Recuperación.
Recuperación de zonas de recarga hídrica.	SRR-03-01	Recuperación.
Recuperación PN Llanganates.	SRR-04-01	Recuperación.
Recuperación en zonas de conservación hídrica.	SRR-05-01	Recuperación.
Recuperación en áreas de mitigación de zonas de riesgo por deslizamiento.	SRR-06-01	Recuperación.
Recuperación en áreas de mitigación de zonas de riesgo por inundación.	SRR-07-01	Recuperación.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Donde nace la vida...

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Centro poblado
- Cabecera cantonal
- Cabecera parroquial
- Aeropuerto
- Rio doble

ESCALA 1:150.000

0 1,5 3 6 9 12 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

Contiene: PIT del suelo rural del cantón Mera

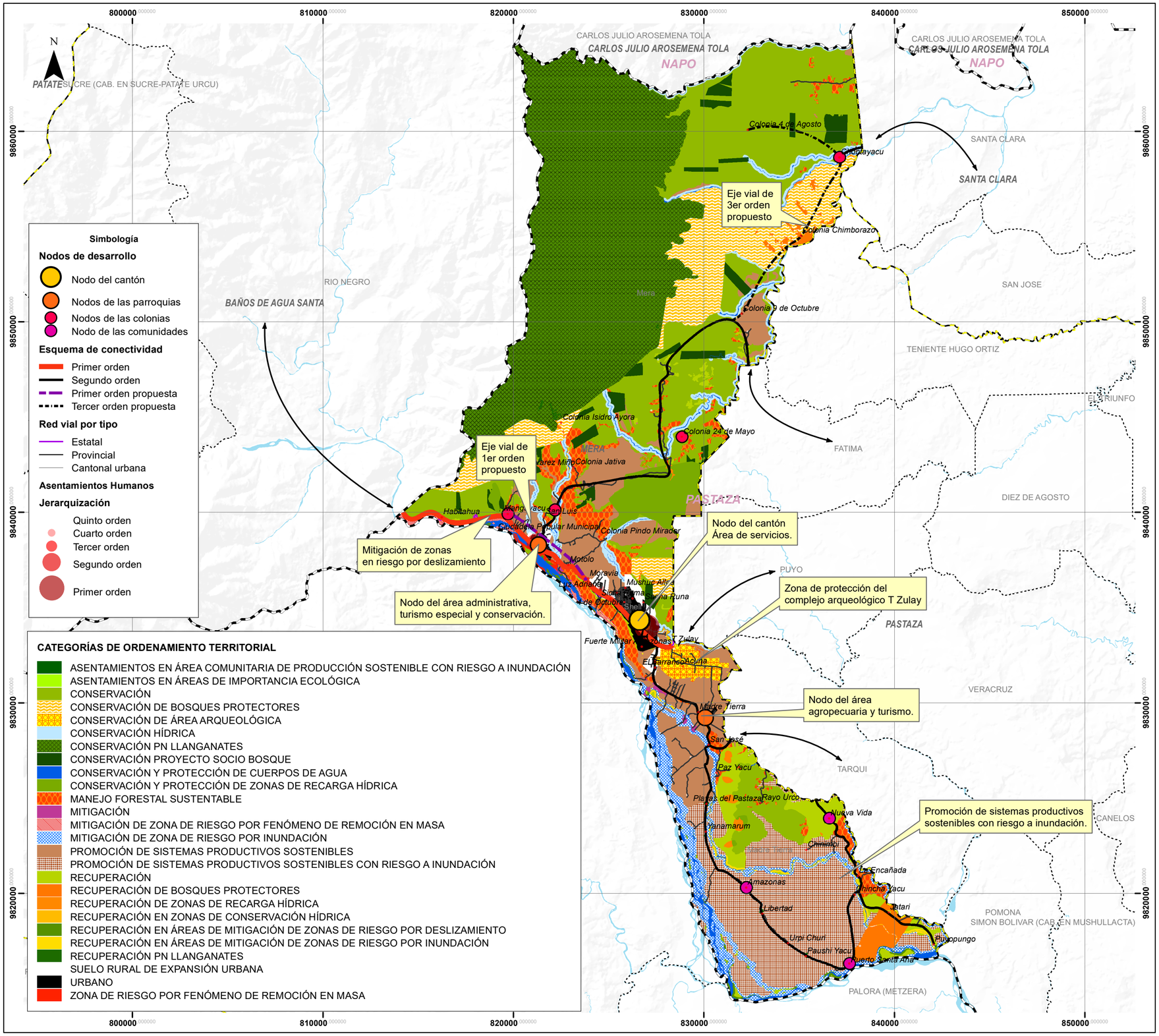
Fuente: GADM DEL CANTÓN MERA
IGM
MTOP
CONALIS

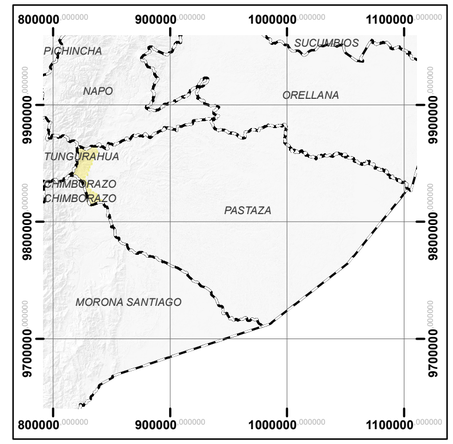
Escala de impresión: 1:150.000
Escala de información: 1:25.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 13

Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

toledo espejo
ARQUITECTO

MAPA 16: MODELO TERRITORIAL DESEADO





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA

Donde nace la vida...

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN MERA 2019 - 2025, INCLUYENDO LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

Signos convencionales

- Límite provincial
- Límite cantonal
- Límite parroquial
- Centro poblado
- Cabecera cantonal
- Cabecera parroquial
- Aeropuerto
- Rio doble

ESCALA 1:150.000

0 1,5 3 6 9 12 km

Sistema de Referencia WGS 1984, zona 17 sur, proyección UTM

Contiene: Modelo territorial deseado

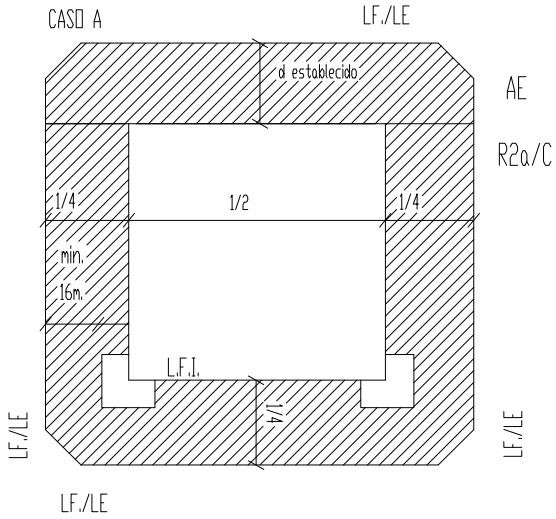
Fuente: GADM DEL CANTÓN MERA
IGM
MTOP
CONALIS

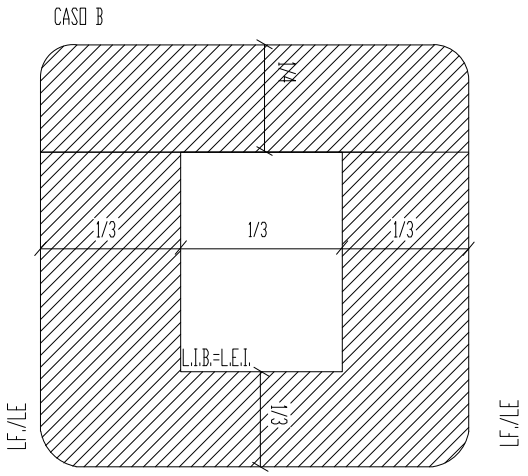
Escala de impresión: 1:150.000
Escala de información: 1:25.000
Fecha: Noviembre 2020
Lámina: 14

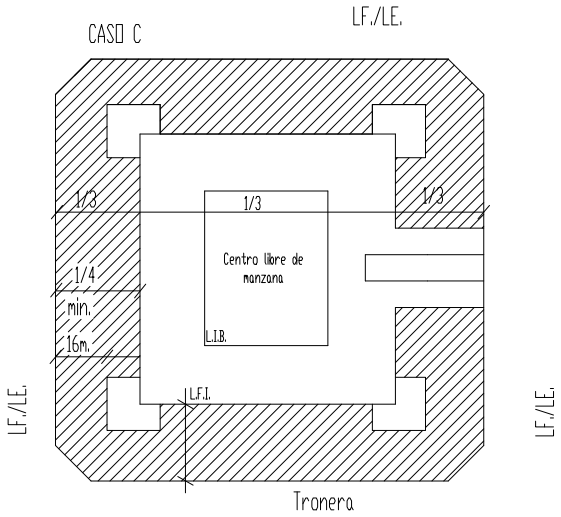
Consultor
Juan Pablo Toledo Espejo, Arq.

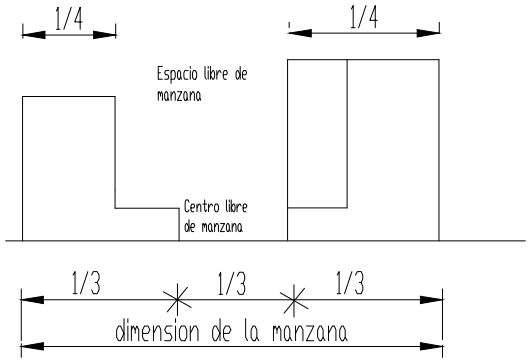
toledo espejo
ARQUITECTO

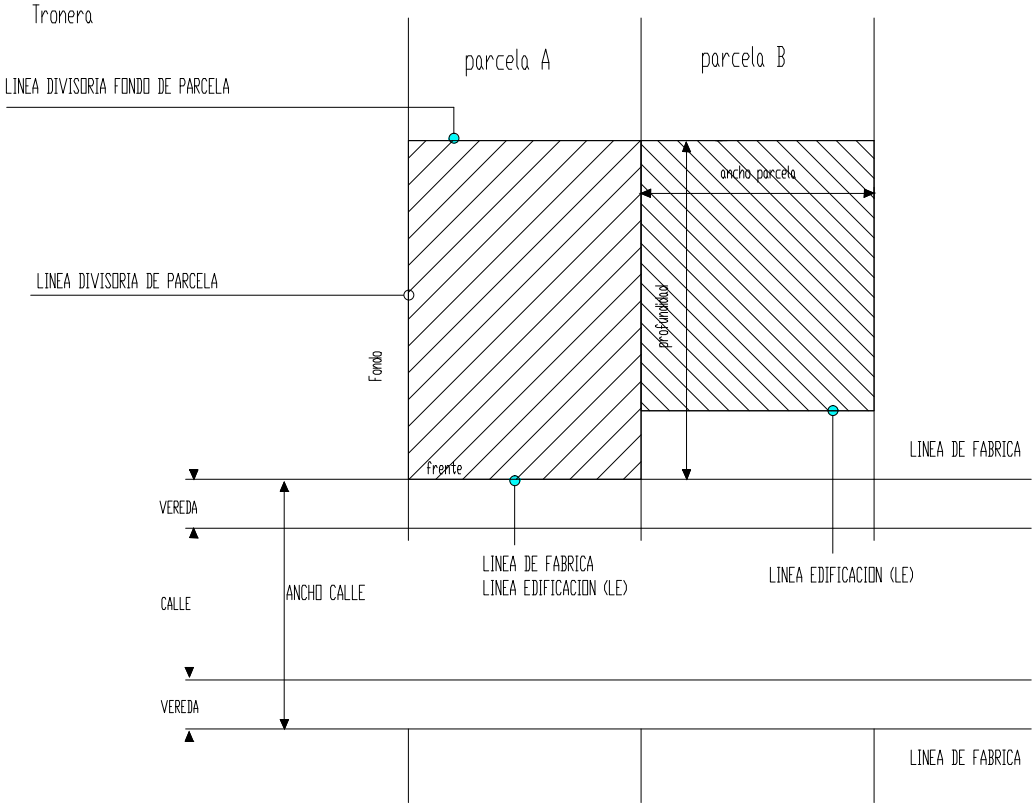
ANEXO 2, TÍTULO IV, CAPÍTULO IV.I: CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO.





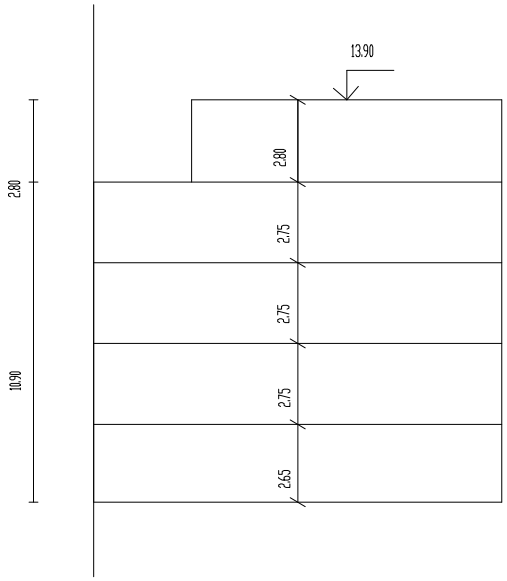




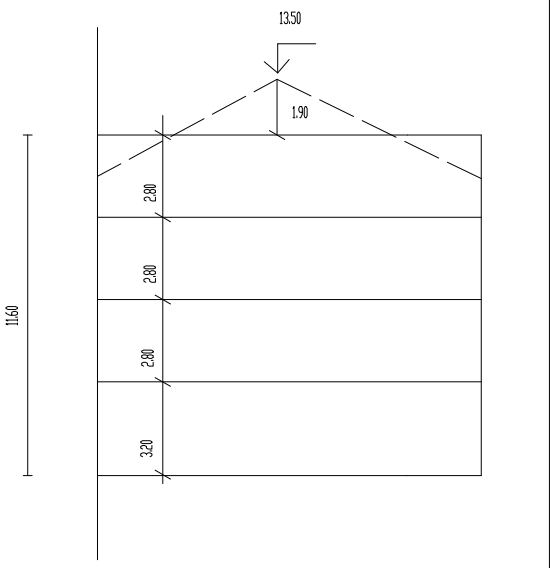


ANEXO 3, TÍTULO IV, CAPÍTULO IV.II: ALTURA DE EDIFICACIONES

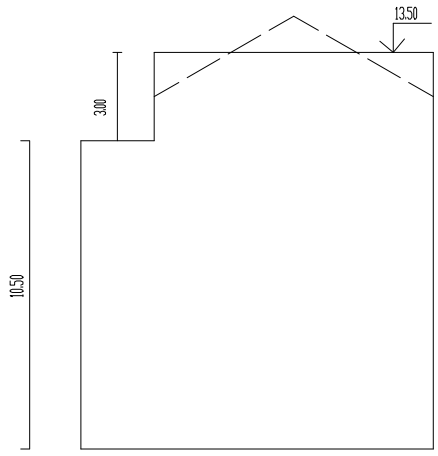
Volumen +3% con losas de 0.15 que se construye en el distrito



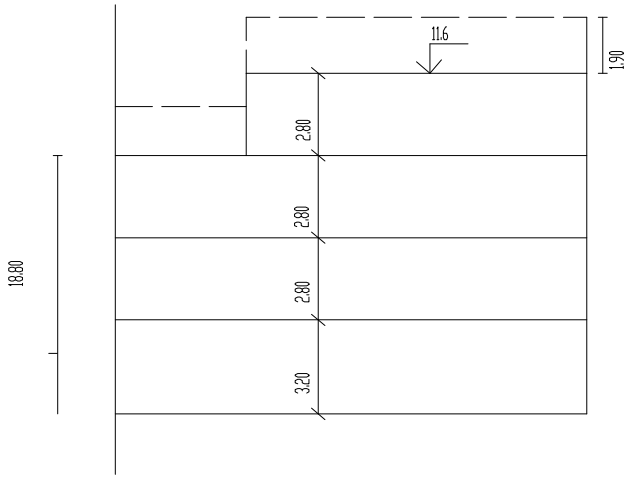
Volumen sin retiro de frente que completa 4 niveles iguales



Volumen que permite la zonificacion



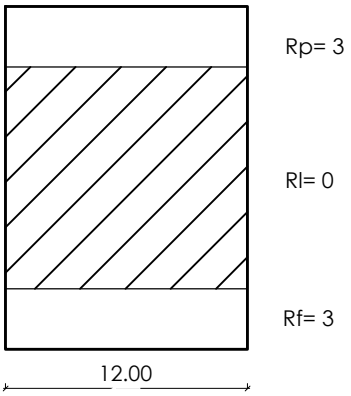
Volumen que se desarrolla dentro del permitido,sin superar altura ("desperdicio" sector punteado)



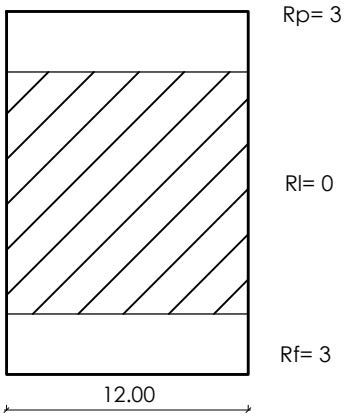
ANEXO 4, TÍTULO IV, CAPÍTULO IV.VIII: TIPOLOGÍAS a.

CONTINUA

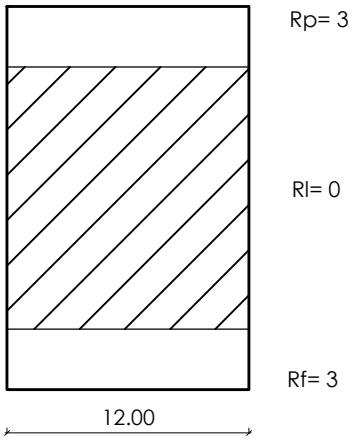
200 m²: CONTINUA



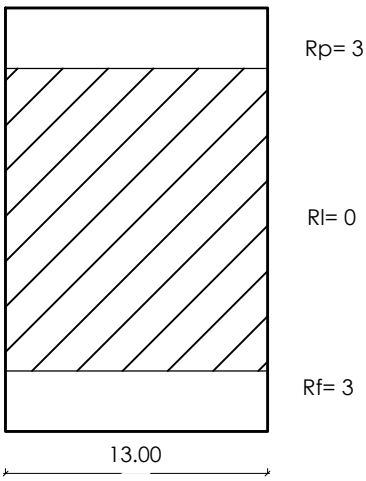
220 m²: CONTINUA



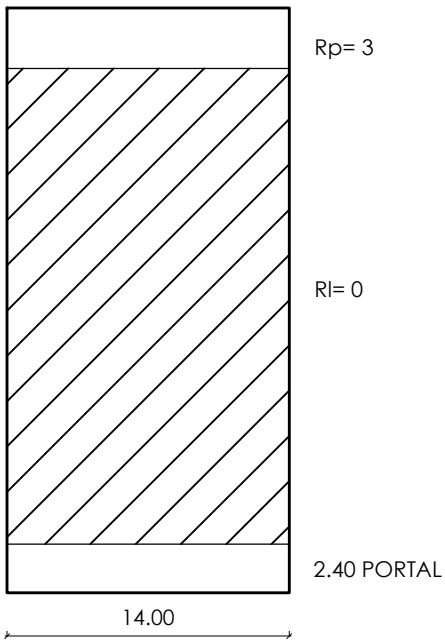
230 m²: CONTINUA



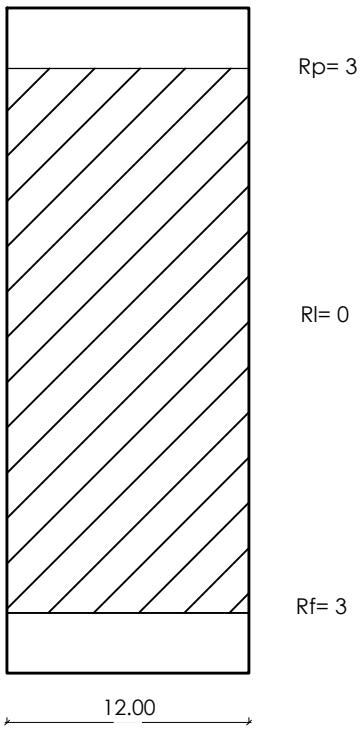
270 m²: CONTINUA



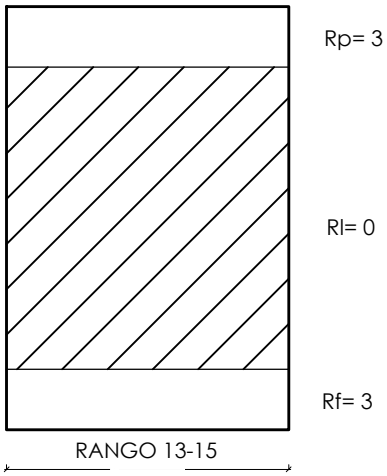
400 m²: CONTINUA
CON PORTAL



400 m²: CONTINUA



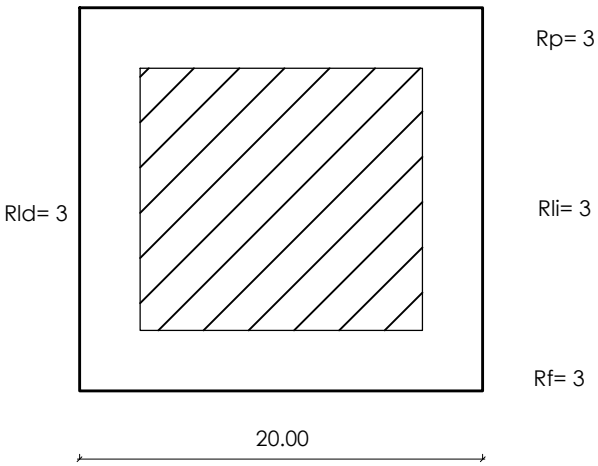
300 m²: CONTINUA



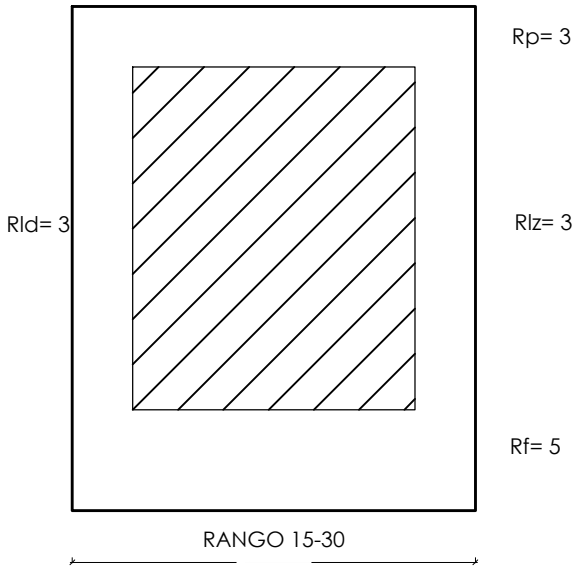
ANEXO 4, TÍTULO IV, CAPÍTULO IV.VIII: TIPOLOGÍAS b.

AISLADA

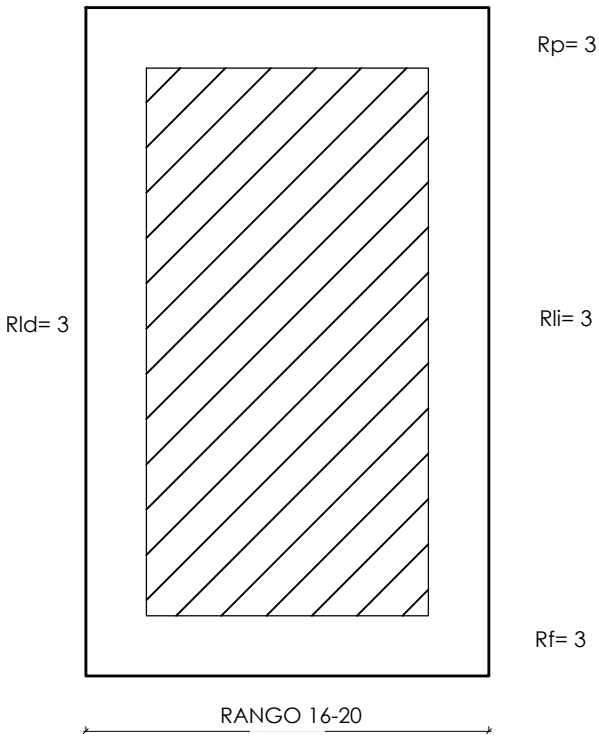
385 m²: AISLADO



500 m²: AISLADO



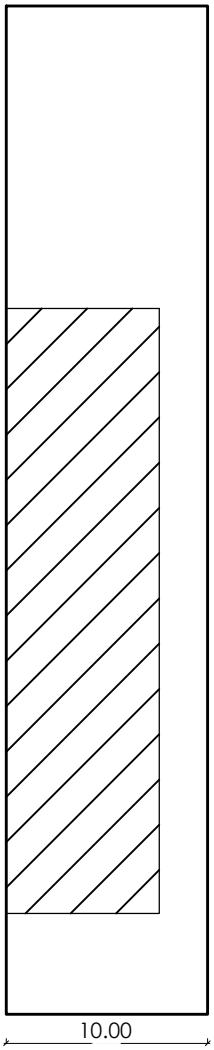
500 m²: AISLADO



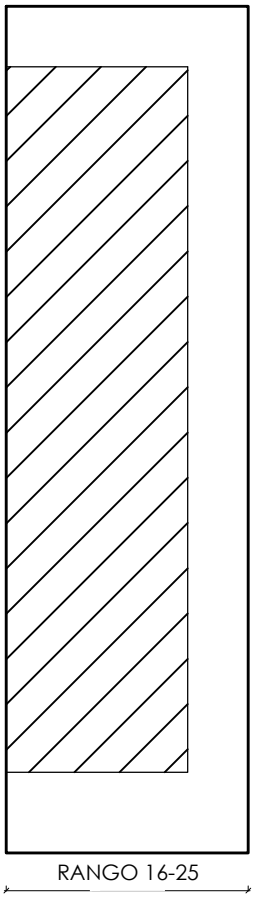
ANEXO 4, TÍTULO IV, CAPÍTULO IV.VIII: TIPOLOGÍAS c.

PAREADA

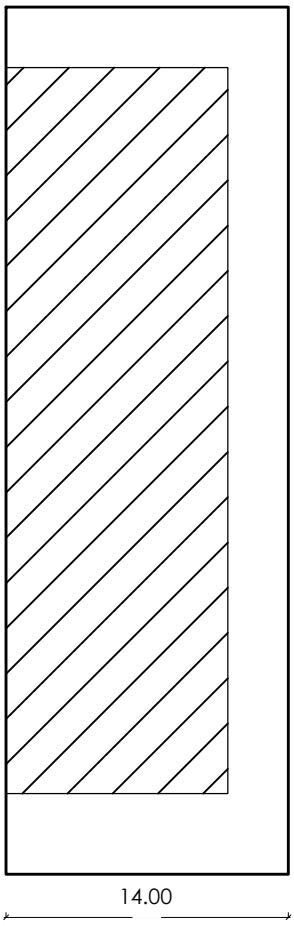
500 m²: PAREADA
-AEROPUERTO



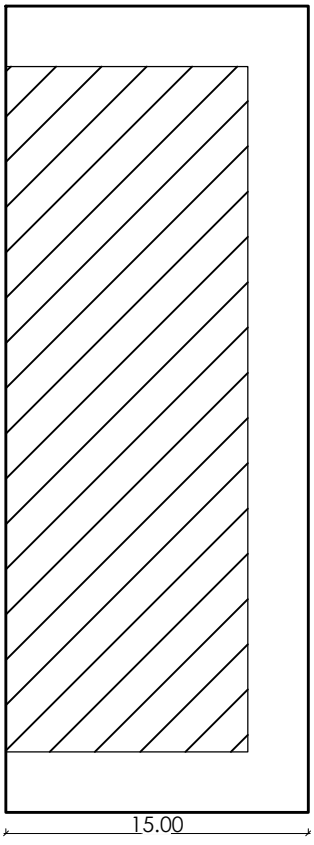
500 m²: PAREADA



600 m²: PAREADA



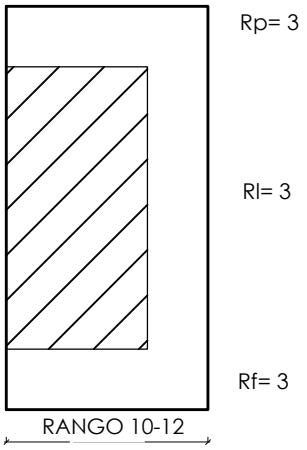
600 m²: PAREADA



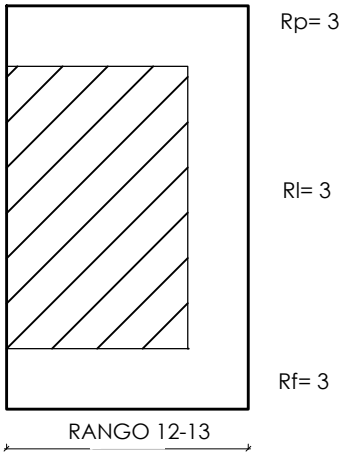
ANEXO 4, TÍTULO IV, CAPÍTULO IV.VIII: TIPOLOGÍAS d.

PAREADA

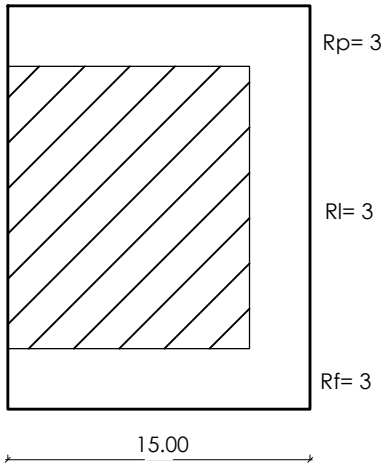
200 m²: PAREADA



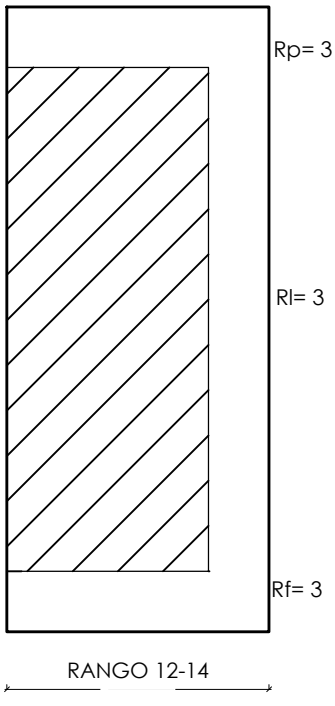
220 m²: PAREADA



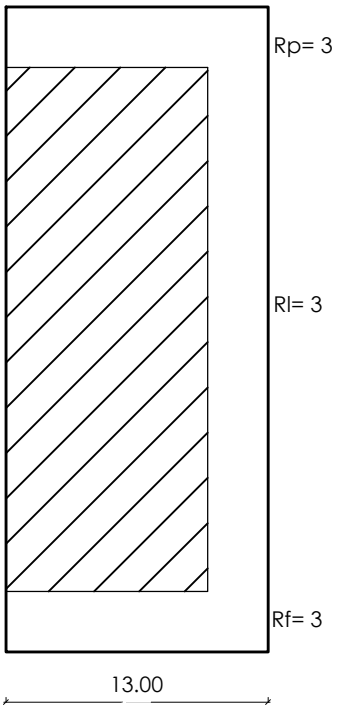
300 m²: PAREADA



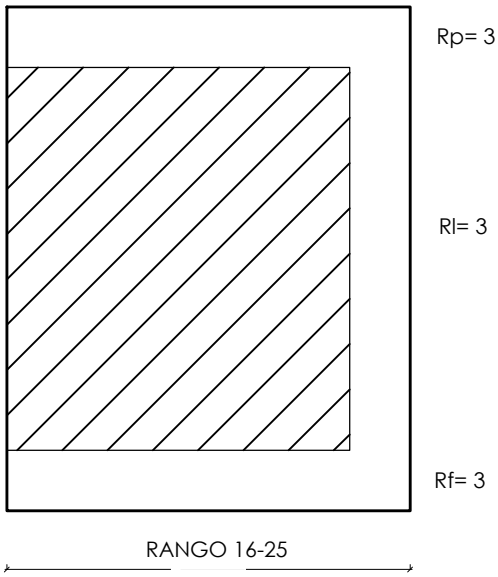
400 m²: PAREADA



420 m²: PAREADA



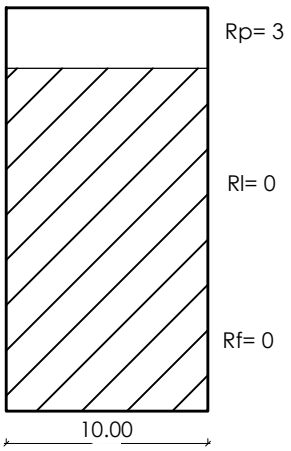
500 m²: PAREADA



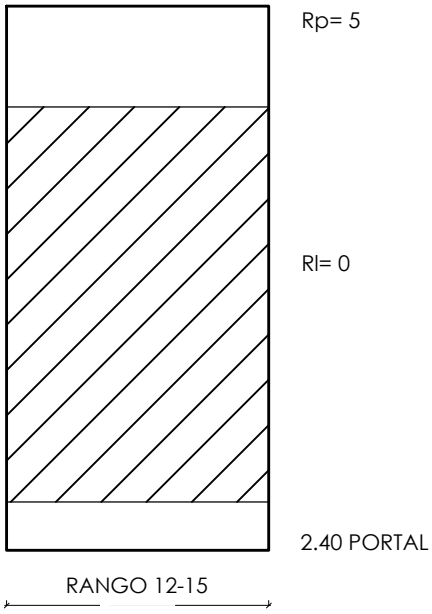
ANEXO 4, TÍTULO IV, CAPÍTULO IV.VIII: TIPOLOGÍAS e.

SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA

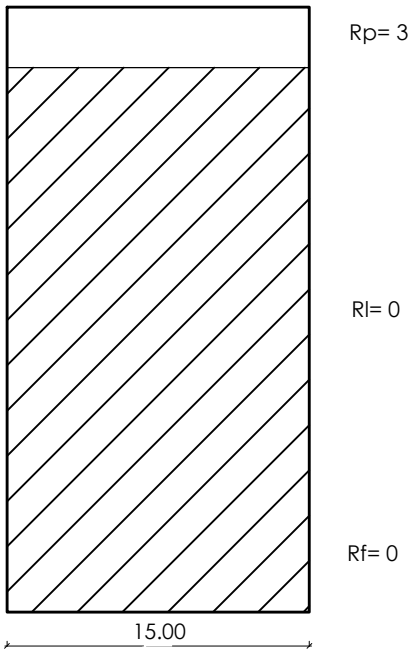
200 m²: SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA



400 m²: SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA

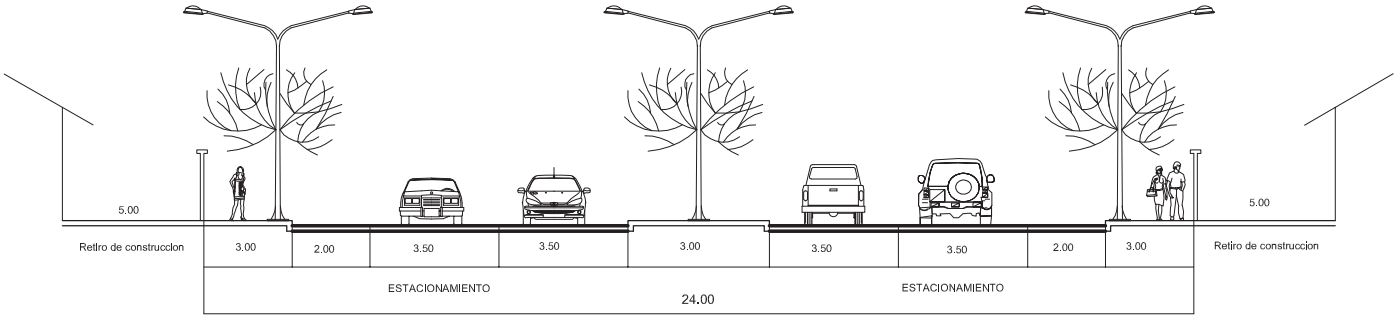


450 m²: SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA

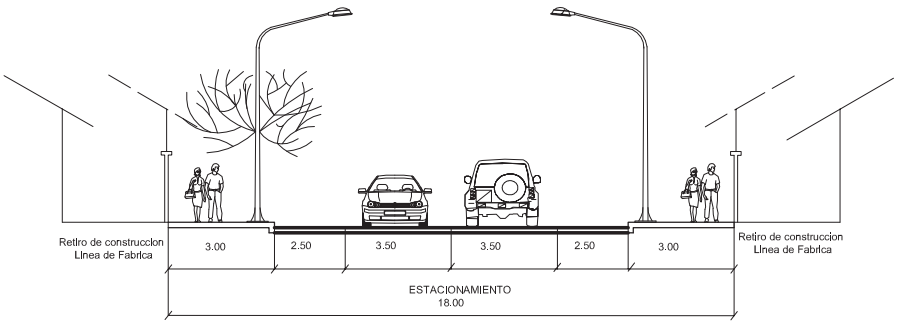


ANEXO 5, TÍTULO VI, CAPÍTULO VI.III: DE LAS VÍAS a.

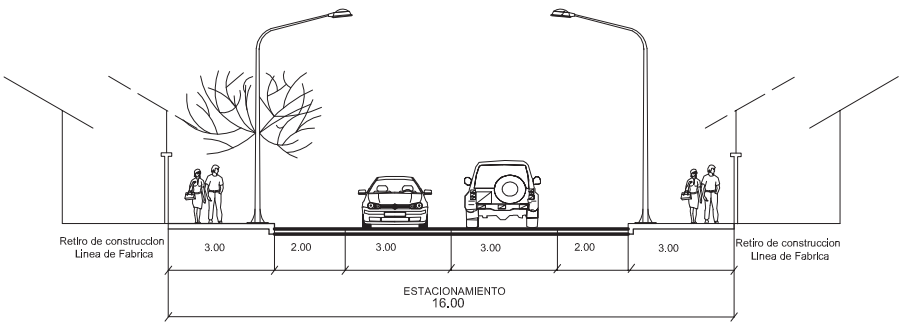
EXPRESA URBANA



ARTERIAL

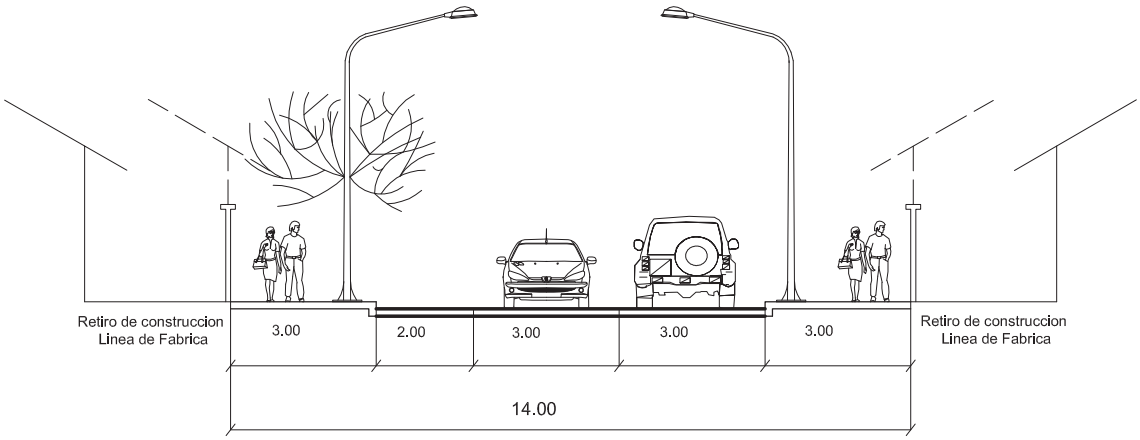


COLECTORA

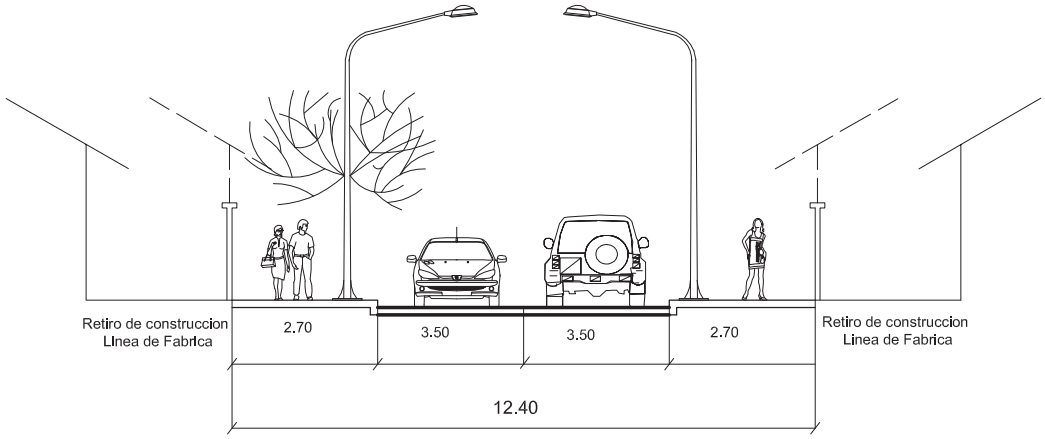


ANEXO 5, TÍTULO VI, CAPÍTULO VI.III: DE LAS VÍAS b.

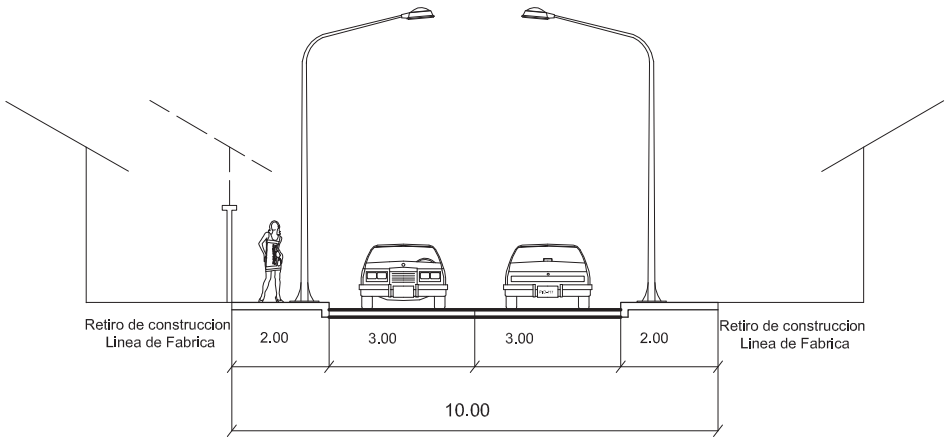
LOCAL A



LOCAL B

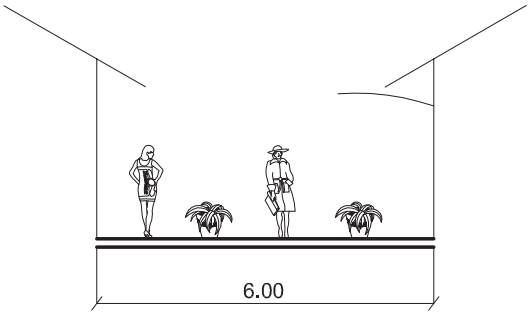


VÍA LOCAL C



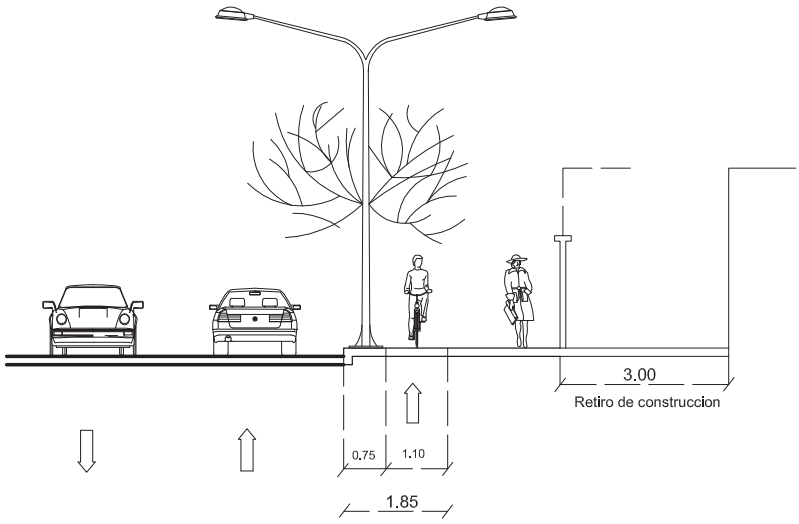
ANEXO 5, TÍTULO VI, CAPÍTULO VI.III: DE LAS VÍAS c.

CALLE PEATONAL Y/O VEHICULAR

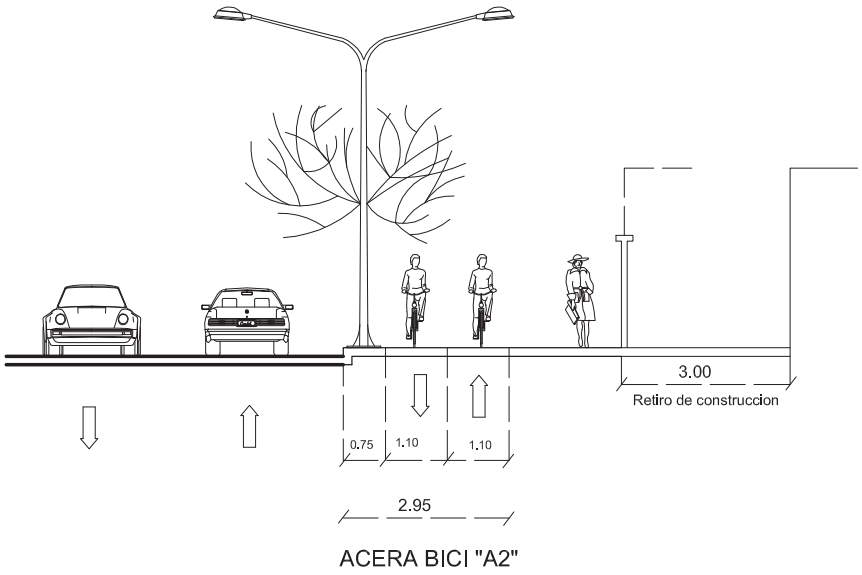


PEATONAL Y/O VEHICULAR 6,00m

CICLOVIAS



ACERA BICI "A1"



ACERA BICI "A2"