

## Características de Ocupación de suelo asignado al Sector de Planeamiento Zona Equipamiento

EQUIPAMIENTO									
USO DEL SUELO	TIPO DE IMPLANTACION	LOTE MINIMO m2	FRENTE MINIMO mtrs	RETIRO FRONTAL mtrs	RETIRO POSTERIOR mtrs	RETIRO LATERAL 1 mtrs	RETIRO LATERAL 2 mtrs	No. PISOS	ALTURA mtrs.
SECTOR EN RELACION A LA FUNCION									

## Características de Ocupación de suelo asignado al Sector de Planeamiento Zona Única

UNICA									
USO DEL SUELO	TIPO DE IMPLANTACION	LOTE MINIMO m2	FRENTE MINIMO mtrs	RETIRO FRONTAL mtrs	RETIRO POSTERIOR mtrs	RETIRO LATERAL 1 mtrs	RETIRO LATERAL 2 mtrs	No. PISOS	ALTURA mtrs.
OTORGADO POR LA DAC	CONST CON REFERENCIAL	200	15,00	4,00	3,00	0,00	0,00	DAC	DAC

Este sector esta ubicado en la Av. Luis Jácome desde la intersección con la calle Vilen Kubes en sentido oeste-este hacia el costado derecho.

## SECTORES LOCALIZADOS EN EL AREA URBANA DE LA PARROQUIA MADRE TIERRA

### Características de Ocupación de suelo asignado al Sector de Planeamiento Zona E502

USO DE SUELO	TIPO DE IMPLANTACION	LOTE MINIMO M2	FRENTE MINIMO mtrs	RETIRO FRONTAL mts	RETIRO POSTERIOR mts	RETIRO LATERAL 1 mts	RETIRO LATERAL 2 mts	No. PISOS	ALTURA mts
COMERCIAL	PORTAL	500	12	2,40	3,00	0,00	3,00	2,00	6,00

Este sector está ubicado en la calle las Palmas desde la calle Francisco Montaguano hasta la calle D, en sentido oeste-este al costado derecho.

Otro subsector esta ubicado en la calle César Hervas entre las calles Francisco Montaguano y Sangay y en la calle 22 de Agosto entre las calles César Hervas y calle Otoniel Corella.

### Características de Ocupación de suelo asignados al Sector de Planeamiento Zona 1B202

1B202									
USO DEL SUELO	TIPO DE IMPLANTACION	LOTE MINIMO m2	FRENTE MINIMO mtrs	RETIRO FRONTAL mtrs	RETIRO POSTERIOR mtrs	RETIRO LATERAL 1 mtrs	RETIRO LATERAL 2 mtrs	No. PISOS	ALTURA mtrs.
RESIDENCIAL	PAREADA	200,00	12,00	4,00	3,00	0,00	3,00	2	6,00

Este esta localizado en cuatro subsectores, el primero esta localizado hacia el norte con la calle Amazonas, al sur con la calle César Hervas, el este con la calle Sangay y al oeste con la calle Francisco Montaguano, exceptuando el sector E502.

El segundo subsector esta ubicado al norte con la calle las Palmas al sur con la calle Pastaza, al este con la calle D y al oeste con la calle Francisco Montaguano

✓

Este tercer subsector esta ubicado al NORTE con la calle 13 entre las calles B y D, al SUR con la calle Las Palmas entre las calles B y D, el ESTE con la calle D entre la Calle las Palmas y Calle 13 y al OESTE con la calle B entre las Calles Las Palmas y Calle 13

El cuarto subsector esta ubicado al norte con la calle 6 en toda su extensión, al sur con la calle 12 en toda su extensión, al ESTE con la calle D desde la calle 6 hasta la calle 12 y al OESTE con la calle Sangay desde la calle 6 hasta la calle 12

### **Características de Ocupación de suelo asignado al Sector de Planeamiento Zona B202**

B202									
USO DEL SUELO	TIPO DE IMPLANTACION	LOTE MINIMO m2	FRENTE MINIMO mtrs	RETIRO FRONTAL mtrs	RETIRO POSTERIOR mtrs	RETIRO LATERAL 1 mtrs	RETIRO LATERAL 2 mtrs	Nº. PISOS	ALTURA mtrs.
EQUIPAMIENTO	PAREADA	200.00	12.00	4.00	3.00	0.00	3.00	2	6.00

Estas características será de acuerdo al sector en el que estén ubicados

## **SECCION II REVISIÓN Y MODIFICACIONES**

**Art. 63.-** Las reformas a este Título deben contar con informes de las comisiones correspondientes y de la Jefatura de Planificación basado en un estudio que considere la incidencia de la propuesta de reforma sobre el desarrollo urbano.

**Art. 64.-** Periódicamente, cada dos años, la Jefatura de Planificación evaluará la idoneidad de las normas de este Título, en función de las nuevas necesidades del desarrollo urbano y propondrá al Concejo, las modificaciones necesarias, respaldadas en estudios técnicos.

## **SECCION III DEFINICIONES**

**Art. 65.-** Para la aplicación de este Título y las disposiciones administrativas relativas a ella, se utilizarán las siguientes definiciones:

1. Acera.- Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.
2. Altura de la edificación.- Es la máxima distancia vertical permitida por la zonificación. Se medirá desde la mitad del frente del lote. Será medida desde el nivel promedio de la calle y el nivel superior del punto más alto de la última cubierta de una construcción. En los predios con desnivel, la altura de la edificación será paralela al nivel natural

del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor, elementos de remate y mecánicos.

3. Alicuota.- Es el porcentaje de área de construcción que tiene una unidad de la edificación o propietario, respecto a la edificación total vendible lo cual determina igualmente derechos y obligaciones.
4. Ancho de vía.- Es la distancia de uso público vial, acera y calzada tomada entre las líneas de fábrica.
5. Área bruta urbanizable.- Es la que corresponde al total del predio por urbanizar.
6. Área construida.- Es la suma de las superficies edificadas, excluyendo azoteas.
7. Área de protección natural.- Es aquella no edificable destinada a la protección y control ambiental, inclusive a la necesaria por la presencia de ríos, quebradas o fuentes.
8. Área neta urbanizable.- Es el resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a derechos de vías, equipamientos, de protección natural y servicios públicos.
9. Área no edificable.- Es aquella afectada por restricciones físicas, de zonificación o de protección natural.
10. Área urbana.- Es el área comprendida dentro de los límites establecidos por las respectivas ordenanzas y donde se permiten usos urbanos.
11. Área urbana consolidada.- Es aquella que está ocupada al menos en un 50% de su capacidad.
12. Borde superior de quebrada.- Es la línea formada por los puntos más altos que delimitan los lados del cauce de la quebrada.
13. Calzada.- Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
14. Ciclo vía.- Es el área de vía pública destinada al tráfico de bicicletas.
15. Coeficiente de ocupación del suelo (COS).- Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y área de lote.
16. Para el establecimiento de esta relación se excluirán las escaleras, ascensores y ductos.
17. Coeficiente de utilización del suelo (CUS).- Es relación entre el área máxima de edificación a partir del nivel natural del terreno y el área del lote. Igualmente se excluirá en ésta relación, las escaleras, ascensores y ductos.
18. Densidad bruta.- Es la relación entre el número de habitantes y



- el área total del predio a urbanizarse.
19. Densidad de población.- Es el número de personas por hectárea.
  20. Densidad neta.- Es la relación entre número de habitantes y el área neta del lote o lotes.
  21. Equipamiento urbano.- Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.
  22. Fachada.- Es el plano vertical que limita una edificación, cuando no existe retiro frontal coincide con la línea de fábrica.
  23. Frente del lote.- Es la longitud del lote sobre la línea de fábrica.
  24. Índice de habitabilidad.- Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.
  25. Línea de Fábrica (IRU).- Certificado que contiene las normas de zonificación urbana de un predio.
  26. Línea de fábrica.- Lindero entre un lote y las áreas de uso público.
  27. Lindero.- Es la línea común que defiende legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público.
  28. Lote mínimo.- Es el área mínima de terreno establecido por la zonificación para el proceso de subdivisión.
  29. Pasajes peatonales.- Son vías destinadas a uso exclusivo de peatones, con eventual ingreso de emergencia para vehículos.
  30. Pasajes semi-peatonales.- Son vías destinadas a uso peatonal, y uso vehicular restringido (un carril).
  31. Permiso de construcción.- Es el documento otorgado por la Municipalidad para ejecutar una obra física.
  32. Permiso de habitabilidad.- Es la autorización que la Municipalidad concede para que una construcción entre en servicio.
  33. Plano aprobado.- Es el plano legalizado por la Municipalidad.
  34. Subdivisión.- Se denomina a la división de un terreno con un máximo de 10 lotes, considerando el área mínima de cada lote de acuerdo a la zonificación aprobada.
  35. Uso del suelo.- Es el tipo de utilización asignado de manera parcial o total a un terreno o edificación.
  36. Uso de suelo principal.- Es aquel señalado como predominante con carácter de obligatorio.
  37. Uso de suelo compatible.- Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso principal sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del sector delimitado.
  38. Uso de suelo condicional.- Es aquel cuya aprobación está superditada a la aprobación Municipal.
  39. Uso de suelo prohibido.- Es aquel que se contrapone o es



incompatible al uso principal, por lo cual se prohíbe su implantación.

- 40. Urbanización.- Es un terreno urbano dividido en más de 10 lotes, dotados de infraestructura básica, aptos para construir.
- 41. Voladizo.- Es aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada de planta baja.
- 42. Zonificación.- Es la norma urbana que establece la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

## **SECCION IV DE LOS PROFESIONALES**

### **Parágrafo I DE LOS REQUISITOS PARA LA CALIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO**

**Art. 66.-** Las calificaciones mínimas serán:

- a) Las calificaciones mínimas para el registro de un arquitecto deben ser:
  - Título profesional expedido o refrendado por una universidad o escuela politécnica nacional
  - El certificado de inscripción en la SENESCYT;
- b) Las calificaciones mínimas para el registro de un ingeniero civil deben ser:
  - El título profesional expedido o refrendado por una universidad o escuela politécnica nacional.
  - El certificado de inscripción en la SENESCYT y,
- c) Las calificaciones mínimas para el registro de un ingeniero o profesional especializado en una rama determinada de la ingeniería deben ser:
  - El título profesional expedido o refrendado por una universidad o escuela politécnica nacional.
  - El certificado de inscripción en la SENESCYT.

Además en todos los casos se presentará la siguiente documentación adicional.

- Solicitud dirigida al Jefe de Planificación.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- 2 fotografías tamaño carné.
- Pago del 10% del remuneración básica unificada

**Parágrafo II**  
**DE LA COMPETENCIA DE LOS PROFESIONALES**

**Art. 67.-** Tendrán competencia los profesionales según:

- a) Cada trabajo de arquitectura y urbanismo para los cuales se requiera aprobación municipal, deben ser realizados por un arquitecto registrado en el Municipio de Mera, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura;
- b) Cada trabajo de diseño especializado de ingeniería, sea estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones para el cual se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un ingeniero civil o por un profesional registrado en el Municipio de Mera, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería;
- c) Cada trabajo de construcción para el cual se requiere autorización municipal, debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un arquitecto o ingeniero civil en calidad de Director de Obra, registrado en el Municipio de Mera de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional; y,
- d) La autoridad municipal se reserva el derecho de determinar los casos en que se requiere la presentación de diseños especializados de ingeniería, sea estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones y otros, en relación con la importancia del trabajo y de acuerdo a las disposiciones que sobre presentación de planos para la aprobación contiene este código.

**Parágrafo III**  
**DE LAS FIRMAS EN LOS PLANOS**

**Art. 68.-** Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el arquitecto, ingeniero o profesional calificado y deben indicarse sus nombres, direcciones y números de registro de acuerdo a las leyes de ejercicio profesional.

**Parágrafo IV**  
**DE LOS CASOS ESPECIALES**

**Art. 69.-** En casos especiales, la Jefatura de Planificación podrá exigir para la construcción de una obra, requisitos no estipulados en este código, pero cuya adopción será impuesta por la técnica de la construcción.

La Municipalidad a través de la inspección de construcciones constatará que todo constructor instale un rótulo en obra por él dirigida si

incumpliére será sancionado de acuerdo a lo estipulado en esta ordenanza.

## **CAPITULO II USOS DEL SUELO**

### **SECCION I DE LOS USOS DEL SUELO**

**Art. 70.-** Los usos del suelo urbano se clasifican en Generales y Detallados.

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

**Art. 71.-** las relaciones de compatibilidad, condicionado o prohibido, se determinan en las zonificaciones.

**Art. 72.- Uso de suelo residencial.-** Es el de inmuebles destinado a vivienda. Pueden ser:

- a) Residencial R1, corresponde a vivienda de baja densidad (neta) hasta 200 habitantes por hectárea;
- b) Residencial R2, corresponde a vivienda de mediana densidad hasta 350 habitantes por hectárea; y,
- c) Residencial R3, corresponde a vivienda de alta densidad de hasta 500 habitantes por hectárea.

**Art. 73.- Uso de suelo comercial.-** Es de los inmuebles destinados al acceso del público para intercambio comercial y pueden ser:

- a) Comercio barrial: corresponde al comercio vecinal y es compatible a vivienda (tiendas, farmacias, papelerías, consultorios, picanterías, sastrerías, joyerías, etc.);
- b) Comercio sectorial: corresponde al comercio dirigido a un sector de la ciudad (almacenes de artículos de hogar, repuestos, oficina de profesionales, restaurantes, micro mercados, ferreterías. etc.);
- c) Comercio zonal: corresponde al comercio dirigido a toda una zona de la ciudad (mercados, centros comerciales, funerarias, vidrieras, pinturas, mecánicas, etc.);
- d) Comercio de ciudad: corresponde a un nivel mayor de comercio e



incidencia dentro de la ciudad (mercado mayorista, camal, autoservicio, materiales de construcción, agropecuarios, etc.); y,

- e) Especial: corresponde a comercios con niveles de contaminación o riesgo como industriales, químicos, productos inflamables o explosivos.

**Art. 74.- Uso del suelo industrial.**- Destinado a operaciones de producción industrial almacenamiento y bodegaje, reparación de productos y mantenimiento de automotores:

- a) Industrial 1 o bajo impacto: corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60 dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales;
- b) Industrial 2 o mediano impacto: corresponde a industrias que producen ruido desde los 60 dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas); y,
- c) Industrial 3 o de alto impacto: corresponde a las industrias peligrosas por el manejo de productos radioactivos, tóxicos, combustibles o explosivos, su localización debe ser particularizada.

**Art. 75.- Usos de suelo de equipamientos y servicios.**- Es aquel destinado a un conjunto de actividades que satisfacen necesidades o mejoran la calidad de vida en las áreas urbanas.

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

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

**Art. 76.- Servicios públicos.**- Son los que prestan el Estado o los gobiernos seccionales, tales como: transporte, redes e instalaciones de agua,

alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos, y pueden ser:

- a) Nivel sectorial, los servicios públicos compatibles con áreas residenciales como instalaciones de transporte e infraestructura;
- b) Nivel zonal, los servicios públicos para un buen funcionamiento de las zonas urbanas. Engloban transporte, disposición y transporte de desechos sólidos, instalaciones centrales de agua, energía eléctrica y telefonía (tanques de agua potable - transporte); y,
- c) Nivel general, los que corresponden a instalaciones de transporte mayores como terminales terrestres, ferroviarios, e instalaciones de tratamientos de residuos sólidos.

**Art. 77.- Uso de suelo de protección ecológica.-** Es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente del cantón. En el que se permitirán únicamente usos agrícolas y forestales. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específicos, en concordancia a las políticas locales que especifiquen los organismos pertinentes sobre el medio ambiente.

**Art. 78.- Uso de suelo de protección Arqueológica natural y cultural.-** Es el destinado a la conservación y protección de las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico y su uso será reglamentado a través de planes de manejo específicos, ordenanzas en concordancia a las políticas locales y nacionales que especifiquen los organismos pertinentes sobre este tipo de uso de suelo.

En el área cantonal Mediante Resolución No. 0012 dictadas por el Director del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de fecha 27 de julio del 2007 en la que se declaró área de protección arqueológica del Complejo de "Té Zulay", Parroquia Shell, Cantón Mera, Provincia de Pastaza, como bien perteneciente al Patrimonio Cultural de la Nación, así como a todos y cada uno de los elementos arqueológicos, que comprende el sitio, en una extensión de 1137ha, subdividida en 2 zonas: Zona (1) que comprende 700Ha, y la zona (2) con 437Ha. Esta área está regida por la ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACION DEL SUELO PRESERVACIÓN, CONSERVACION, RESTAURACION Y USO SOCIAL DEL COMPLEJO ARQUEOLOGICO "ZULAY", SITIOS ARQUEOLOGICOS ALEDAÑOS Y PROTECCION Y ELEMENTOS NATURALES CIRCUNDANTES



## SECCIÓN II

### **DE LOS PARQUES LINEALES ECOTURÍSTICOS CONFORMADOS POR LAS RIBERAS DE LOS RÍOS GRANDES, RÍOS PEQUEÑOS, ESTEROS GRANDES, ESTEROS PEQUEÑOS QUE SE ENCUENTRAN SITUADOS EN LOS CENTROS POBLADOS**

**Art. 79.-** Constituyen bienes municipales de uso público las siguientes riberas de los ríos y esteros:

- a) Ríos grandes: Pastaza.
- b) Ríos medianos: Pindo, Anzu, Piatua, Tigre, Alpayacu, Putuimi, Blanco
- c) Ríos pequeños: Yaracyacu, Chontayacu, Motolo, Chico, Yanamanaque, Bravo, Puyoyacu, Plata, Charahuayacu.
- d) Esteros grandes: Nuchimingue.
- e) Esteros pequeños y quebradas innominadas.

**Art. 80.-** Es de propiedad municipal y de uso público las riberas de estos ríos y esteros contados desde las orillas y durante toda su trayectoria por el área urbana, en las siguientes extensiones:

- a) Ríos Grandes.- Una franja de protección de 50.00 metros a todo lo largo de cada una de sus riberas;
- b) Ríos Medianos.- Una franja de protección de 30.00 metros a todo lo largo de cada una de sus riberas;
- c) Ríos Pequeños.- Una franja de protección de 15.00 m a todo lo largo de cada una de sus riberas; y,
- d) Esteros Grandes y Pequeños.- Una franja de protección de **10.00** metros a todo lo largo de cada una de sus riberas.

En las áreas rurales se respetará la normativa legal vigente y aplicada por SENAGUA, siempre y cuando las dimensiones no sean inferiores a la presente ordenanza.

**Art. 81.-** Los recursos naturales, ecosistemas y el alto valor paisajístico que contienen las cuencas hidrográficas y en particular por constituir recursos insustituibles para el abastecimiento actual y futuro del agua para la población del Cantón Mera, se prohíbe toda forma de actuación antrópica que conlleve a la alteración del medio físico natural que se desea conservar, tales como la tala de bosques nativos y consecuentemente cambio de uso de suelo. En referencia a predios designados a actividades productivas agrícolas y ganaderas en forma total o parcial, podrá obligarse su cambio a usos de suelo compatibles con la conservación estricta de estos territorios y se reservará una franja de protección de 50 metros a lo largo de cada una de las riberas.



**Art. 82.-** Declárese parques lineales eco turísticos las riberas de los ríos grandes, medianos, pequeños, esteros grandes, esteros pequeños y quebradas innominadas que permitirán recuperar y conservar sus características naturales y paisajistas. Estas franjas de protección por su importancia para el equilibrio del medio físico natural, su biodiversidad, sistemas hídricos, y mantenimientos del paisaje del territorio rural cantonal, no se permitirán la construcción de ningún tipo de edificaciones

**Art. 83.-** Nadie podrá ejecutar, sin previa y expresa autorización del Concejo; obra aparente de clase alguna en las riberas de los ríos y esteros; denominados parques lineal eco turístico, 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.

**Art. 84.-** La planificación, el diseño, la construcción, la implementación y el mantenimiento de los parques lineales eco turísticos, corresponden al Jefatura de Planificación y Obras Públicas, mediante convenios institucionales y organizaciones particulares.

**Art. 85.-** Los elementos constitutivos de los parques lineales eco turísticos comprenderán: senderos peatonales, ciclo vías que delimiten las riberas, áreas recreacionales para niños, jóvenes y adultos con elementos del medio, reforestación con especies de la zona, camineras de acceso al río para recreación acuática.

**Art. 86.-** Las obras que se construyan en contravención de los artículos anteriores serán destruidas a costa del infractor.

**Art. 87.-** las unidades de producción pecuaria en las pendientes y zonas de afectación a las fuentes hídricas deberán implementar un sistema de tratamiento de aguas servidas avalado por el municipio debiendo controlarse periódicamente su efectividad conforme a la normativa ambiental vigente a través de la Unidad Ambiental Municipal.

**Art. 88.-** El Comisario Municipal tendrá competencia y jurisdicción para implementar sanciones de acuerdo a la Ordenanza que irán desde la multa, hasta el derrocamiento.

### **SECCION III**

#### **DE LA REGULACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA EXTENSIÓN DEL DOMINIO DE LAS RIBERAS DE LOS RÍOS DEL CANTÓN MERA**

**Art. 89.-** Constituyen bienes municipales de uso público los ríos y sus riberas, sus lechos y taludes que serán parte del sistema hídrico del cantón.

**Art. 90.-** Es propiedad municipal las riberas de los ríos enumerados en el artículo 79 en la extensión determinada, contados desde las dos orillas y durante toda su trayectoria.

#### **SECCION IV DE LOS USOS DEL SUELO DE LA ZONA RURAL**

**Art. 91.-** La subdivisión de la tierra se sujetará a las normas específicas que la Municipalidad reglamentará en función de la planificación del sector, debiendo ser autorizada por el Concejo Municipal, previo estudio, justificación y recomendación por parte de la Jefatura de Planificación.

**Art. 92.-** Para el control de crecimiento de las cabeceras parroquiales se procederá con lo establecido en los respectivos planes reguladores y trámites de ley.

**Art. 93.-** Se considerarán zonas ecológicamente sensibles las franjas de afectación a los cursos hídricos utilizadas para consumo humano o turístico restringiendo su utilización para asentamiento humanos, industria, unidades pecuarias y cualquier otro fin que afecte la calidad de agua, debiéndose resguardar una franja mínima de 50,00mtrs desde la ribera de los ríos.

#### **Capítulo III DE LA ZONIFICACIÓN**

**Art. 94.-** La zonificación propuesta determina la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiro frontal, lateral, posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo.

**Art. 95.-** La zonificación afectará a los lotes que tengan su frente hacia el eje vial y hasta un fondo máximo de 40.00m a partir del frente del lote.

**Art. 96.-** Para la codificación de la zonificación se establece un código alfanumérico compuesto de una sigla que identifica la forma de ocupación y tres dígitos que identifican la dimensión del predio cuyos significados son los siguientes:

Sigla A: Aislada  
Sigla B: Pareada  
Sigla C: Continua  
Sigla D: Línea de fábrica  
Sigla E: Portal  
Sigla F: Equipamiento

Sigla G: Restrungido

Los dos primeros dígitos identifican la dimensión del lote mínimo:

15: Lote de interés social. 60- 90 m<sup>2</sup>.

20: 200m<sup>2</sup>.

25: 250 m<sup>2</sup>.

30: 300 m<sup>2</sup>.

40: 400 m<sup>2</sup>.

El tercer dígito identificará el número de pisos.

**Art. 97.-** Cuando parte o toda la edificación no se destine a vivienda, por su naturaleza, para el cálculo del COS y CUS, esta aportará únicamente con el 60% de su superficie, esto en los casos de comercios, oficinas, consultorios, etc. siempre que no signifique alterar la altura y retiros de la edificación.

**Art. 98.-** En caso de que la zonificación determine parámetros que contradigan o sean incoherentes a una tendencia edificatoria del sector con nivel de consolidación que sobrepase el 50%, estos tendrán la opción de ser analizados y reajustados por la Comisión de Planificación.

Los diferentes tipos de zonificación y sus parámetros urbanos y edificatorios se detallan en el plano S11, M11, MT11.

## **Capítulo IV NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO**

### **SECCION I DE LAS EDIFICACIONES**

**Art. 99.-** Sobre las edificaciones de hormigón armado existentes que soliciten su ampliación, se realizará cumpliendo las siguientes normativas:

- a) Mantenerse dentro de lo que determina la zonificación, uso del suelo y altura permitida;
- b) La intervención a realizarse estará enmarcada a propiciar una adecuada integración con el tipo y características arquitectónicas del entorno inmediato de la ciudad (altura, volado, portal, fachada, etc.); y,
- c) Planos estructurales con los que se construyó o informe de responsabilidad técnica sobre la factibilidad estructural de ampliación por parte de un ingeniero civil calificado.

**Art. 100.-** Toda edificación nueva se sujetará a las especificaciones de la



respectiva zonificación, a lo establecido en el Código de Arquitectura y Urbanismo en lo relacionado con paredes divisorias, iluminación, ventilación y ductos de basura y a las siguientes normas generales:

- a) Retiros frontales: Los retiros frontales serán encespedas y arborizados. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones, salvo lo que se establece sobre estacionamientos. En las de uso comercial los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera;
- b) Retiros laterales: Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, pudiendo ocuparse en la planta baja para garaje pudiendo adosarse a las medianeras hasta una altura de 4.00 metros;
- c) Cerramientos: Los cerramientos tendrán una altura máxima de 2.50 m. deberán realizar un antepecho de 1.00m. de altura continuo o calado y/o una reja metálica. No se permitirá propaganda comercial más que la identificación o razón social del predio;
- d) Cornisa: En caso de que se requiera realizar una cornisa esta tendrá máximo 0.50 metros de volado a la vía pública;
- e) Voladizos: A excepción de la zona central a conservarse, se permitirán voladizos siempre y cuando los edificios contiguos lo tengan, propiciando siempre la unidad morfológica de la manzana. En caso de edificación en línea de fábrica su altura mínima será de 3.00 m.;
- f) Culatas: Todas las culatas de las edificaciones deberán ser enlucidas o resanadas y pintadas de color blanco; y,
- g) Portales: Todo portal deberá mantenerse con una profundidad de 2.40 metros y la altura de 3.00 metros.

**Art. 101.-** Supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos.- En todos los edificios cuyos usos suponga acceso libre del público y aceras, se aplicará lo dispuesto en el Código de Arquitectura y Urbanismo sobre supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos.

**Art. 102.-** Arborización.- Todos los predios localizados en zona urbana deberán contar con arborización en el frente del lote de acuerdo a lo que especifique la Jefatura de Planificación.

**Art. 103.-** Las construcciones en propiedad horizontal a edificarse, a más de sujetarse a las especificaciones generales para toda edificación, observarán las disposiciones siguientes:

- a) Cisterna y equipo hidroneumático para edificaciones mayores a tres

- pisos; y,
- b) Medidores de agua potable y energía eléctrica individuales, ubicados en lugares que faciliten su lectura.

**Art. 104.-** Edificaciones para uso industrial.- A más de los requisitos previstos con carácter general, las edificaciones destinadas a usos industriales cumplirán las exigencias siguientes:

- a) Retiros Industriales: Para las industrias que por su naturaleza lo requieran, podrán establecerse retiros especiales, mayores a los previstos en la zonificación respectiva. No se permitirán ninguna clase de construcción sobre los retiros establecidos;
- b) Disposición de desechos sólidos industriales: Se sujetarán a las normas de la Unidad Ambiental Municipal, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la ley; y,
- c) Vertidos industriales: Estarán sometidos a las disposiciones de la Unidad Ambiental Municipal, Alcantarillado y demás organismos competentes en la materia, conforme la ley.

**Art. 105.-** Ocupación provisional de los predios.- En todos los predios podrán autorizarse con carácter provisional, usos recreativos, comerciales, para estacionamientos y publicidad. Las edificaciones construidas deben tener carácter provisional y tipo desmontable, queda prohibido la utilización de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

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

Igualmente esta ocupación provisional no justifica al propietario ante el Municipio las obligaciones por tener un predio no construido.

## **SECCIÓN II DE LOS ESTACIONAMIENTOS**

**Art. 106.-** Los garajes de uso público o privado estarán normados por el Código de Arquitectura y Urbanismo. Además se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en esquinas y se lo realizará desde la calle secundaria; y,



- b) La entrada de vehículos a estacionamientos y garajes mantendrá el nivel de la acera, reduciendo su nivel desde 40 cm. de ancho incluido el bordillo.

**Art. 107.-** En el caso de hoteles, residenciales, centros comerciales, bancos, u otros edificios similares que vayan a ser construidos a partir de la aprobación de la presente ordenanza se implementará estacionamientos según lo indicado en el Código de Arquitectura y Urbanismo.

### **SECCIÓN III DE LAS SUBDIVISIONES**

**Art. 108.-** Se considera subdivisión al fraccionamiento de un predio hasta en 10 lotes, y por un área igual de multiplicar este número por el área mínima de lote de acuerdo a la zonificación. En el sector considerado como Área de Expansión urbana el lote mínimo será de 500.00m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 14.00mtrs. dotado de acceso vial, con auto abastecimiento de servicios básicos, en zonas permitidas conforme lo establece el PDYOT del cantón Mera y en el sector considerado como Rural el lote mínimo será de 1.000m<sup>2</sup> considerado como huerto familiar con un frente mínimo de 25mtrs, acceso a una vía

Ninguna autoridad municipal podrá autorizar subdivisiones que no respeten la zonificación establecida por esta ordenanza.

**Art. 109.-** En toda subdivisión los propietarios entregarán a la Municipalidad el valor correspondiente al 10% del área a subdividirse, estableciéndose de acuerdo al valor catastral del suelo en el sector en que se halla localizado el predio siempre y cuando esta subdivisión tenga el carácter urbanístico. Este valor será determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastros y será depositado en una cuenta especial cuyo objetivo será la adquisición de suelo para áreas verdes y de equipamiento comunal.

**Art. 110.-** En los casos de subdivisión de predio por herencia o división de hecho, el tamaño y frente mínimo podrá ser menor hasta en un 25% y no exigirá espacios verdes.

**Art. 111.-** Se aceptarán pasajes de 3.00 m. de ancho hasta 30.00 m. de longitud y hasta 4 lotes. De 6.00 m. de ancho para más de 4 lotes y hasta una longitud de 60.00m desde una vía carrozable.

**Art. 112.-** Previa autorización municipal se contará con un informe favorable de la Dirección de Obras Públicas, que certifique la factibilidad de entrega de servicios básicos de áreas rurales, si están cercanas a redes principales de abastecimiento.



**Art. 113.-** El porcentaje de área verde fraccionada en toda urbanización, lotización y fraccionamiento del suelo (subdivisión), se entregará a la Municipalidad mínimo 10% y máximo el 20% calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. 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, siempre que los fraccionamientos se realicen con fines urbanos o para urbanizaciones.

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.

**Art. 114.-** En áreas Rurales los predios con frente a vías públicas deberá respetar lo contemplado en la Ley de caminos y su Reglamento

#### **SECCIÓN IV DE LAS URBANIZACIONES O CRECIMIENTO URBANO**

**Art. 115.-** Se consideran urbanizaciones a los fraccionamientos que excedan de 10 lotes. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en esta ordenanza y a las normas generales de ésta sección.

**Art. 116.-** Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes.

**Art. 117.-** Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos 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 como alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, aceras, bordillos, adoquinado o empedrado, de acuerdo al párrafo anterior.

**Art. 118.-** Los lotes de una urbanización tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

**Art. 119.-** Toda urbanización contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, centralizadas con respecto a los lotes proyectados

SUPERFICIE A LOTIZAR	DESDE	HASTA	PORCENTAJE, AREAS VERDES Y COMUNALES
	10.000M2	300.000M2	15%
	300.000M2	EN ADELANTE	10%

En todo caso, esta área no será inferior al 10% de la superficie urbanizable del terreno y se ubicará con frente a una calle.

**Art. 120.-** No pueden ser destinadas para espacios verdes y equipamientos las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías vehiculares, férreas, autopistas, canales abiertos, riberas de ríos o quebradas, las vecinas a terrenos inestables, las de zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 35%.

Cuando las áreas de afectación a la que se refiere el inciso anterior sean mayores al 25% de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino, únicamente el equipamiento comunal determinado por las normas respectivas.

**Art. 121.-** Las áreas destinadas al equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas a la Municipalidad terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y con el informe de la Jefatura de Planificación.

El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta la entrega oficial a la Municipalidad, mediante su protocolización.

El Registrador de la Propiedad se abstendrá de registrar, si no ha recibido la autorización municipal. Su incumplimiento conllevará la nulidad de la inscripción.

Para garantizar el cumplimiento de estas obras el Municipio de Mera elevará la aprobación del proyecto de ordenanza a escritura pública y quedarán hipotecados al Municipio los lotes de la urbanización en la cantidad que el monto de las obras lo determine. El valor a hipotecarse lo fijará previamente el Concejo en base al informe de la Jefatura de Planificación y en concordancia con lo que se estipula en la sección relativa a garantías, inspecciones, recepción de obras y permisos de habitabilidad en lo que fueren pertinentes.

**Art. 122.-** Todo predio limitado o atravesado por un río o quebrada mantendrá una franja de protección mínima según lo establecido en el Art. 80 de los parques lineales, medidos horizontalmente desde la ribera, o borde superior de la quebrada. Estas zonas de protección serán de uso



comunitario y de libre acceso. El mantenimiento y conservación de las áreas los realizará el frentista.

**Art. 123.-** Las urbanizaciones de interés social a crearse a partir de esta ordenanza, estarán sujetas a reglamentación particular y regida por ordenanzas especiales.

## **SECCION V DE LAS VÍAS**

**Art. 124.-** El uso del sistema vial urbano, se regirá por las regulaciones especiales que dictará la Municipalidad, por las disposiciones que contienen en la Ley de Tránsito y Transporte Terrestre.

**Art. 125.-** El diseño y construcción de las vías se regirá por las disposiciones de este artículo, las del Código de Arquitectura y Urbanismo, y las normas emitidas por el Ministerio de Obras Públicas.

**Art. 126.-** Las vías se clasifican en las siguientes categorías:

- a) **Vías Expresas:** Las que conforman la red vial básica y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, tienen control de acceso que garantiza altas velocidades de operación, sus características geométricas permiten grandes flujos de tráfico;
- b) **Vías Arteriales:** Las que conforman el sistema de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras, sirven a sectores suburbanos y urbanos distantes, no se permite el estacionamiento lateral y tienen acceso restringido a la propiedad aledaña;
- c) **Vías Colectoras:** Sirven de enlace entre las vías arteriales y locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas que conforman la ciudad, por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales y recreacionales. Estas vías permiten estacionamiento y acceso a propiedades aledañas. No cruzan vías arteriales y además deben ubicarse a distancias no menores a 150 m. entre sí o con respecto a las vías de jerarquía superior;
- d) **Vías Locales:** Conforman el sistema vial menor y se conectan solamente con la red colectora, generalmente no tienen tránsito de vehículos pesados. Tienen bajos volúmenes de tráfico permitiendo el estacionamiento lateral y acceso directo a lotes;
- e) **Vías Semi peatonales:** Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal;
- f) **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; y,

- g) **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. 127.-** La Municipalidad diseñará las vías expresas, arteriales y algunas colectoras en base a planes zonales y estudios específicos sobre vialidad y transporte.

**Art. 128.-** El diseño y construcción de ciertas vías colectoras, locales y peatonales serán realizadas por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en los planes zonales.

**Art. 129.-** 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 3.50 m.
- Ancho de calzada: dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y del tráfico pertinente.
- Parterre: se recomienda un ancho mínimo de 2.00 m.
- Radio de ochava: se considerarán los siguientes radios mínimos: entre calles < de 10.00 m. radio= 3.00 m.; entre calles > de 10.00 m. radio = 5.00 m.; avenidas radio =10.00 m.

**Art. 130.-** Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio del ramo, estudios y recomendaciones viales de la zona de expansión urbana.

El derecho de vía en calles que conectan parroquias (Shell-Madre Tierra) exclusivamente en el cantón Mera, será de 10.00mtrs contados desde el eje de la vía.

#### **SECCIÓN IV**

#### **DE LAS LOTIZACIONES O PARCELACIONES AGRICOLAS EN ZONA RURAL**

**Art. 131.-** Se consideran lotizaciones a los fraccionamientos que excedan de

10 lotes. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en esta ordenanza y a las normas generales de ésta sección.

**Art. 132.-** Toda Lotización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes.

**Art. 133.-** Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

**Art. 134.-** Toda Lotización contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, centralizadas con respecto a los lotes proyectados

SUPERFICIE A LOTIZAR	DESDE	HASTA	PORCENTAJE, AREAS VERDES Y COMUNALES
	10.000M2	300.000M2	15%
	300.000M2	EN ADELANTE	10%

En todo caso, esta área no será inferior al 10% de la superficie del terreno y se ubicará con frente a una calle.

**Art. 135.-** No pueden ser destinadas para espacios verdes y equipamientos las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías vehiculares, férreas, autopistas, canales abiertos, riberas de ríos o quebradas, las vecinas a terrenos inestables, las de zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 35%.

Cuando las áreas de afectación a la que se refiere el inciso anterior sean mayores al 25% de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino, únicamente el equipamiento comunal determinado por las normas respectivas.

**Art. 136.-** Las áreas destinadas al equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas a la Municipalidad, de acuerdo al proyecto aprobado y con el informe de la Jefatura de Planificación.

El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del lotizador hasta la entrega oficial a la Municipalidad, mediante su protocolización.

El Registrador de la Propiedad se abstendrá de registrar, si no ha recibido la autorización municipal. Su incumplimiento conllevará la nulidad de la inscripción.

Para garantizar el cumplimiento de estas obras el Municipio de Mera elevará la aprobación del proyecto de ordenanza a escritura pública y quedarán hipotecados al Municipio los lotes de la Lotización en la cantidad que el



monto de las obras lo determine. El valor a hipotecarse lo fijará previamente el Concejo en base al informe de la Jefatura de Planificación y en concordancia con lo que se estipula en la sección relativa a garantías, inspecciones, recepción de obras y en lo que fueren pertinentes.

**Art. 137.-** Todo predio limitado o atravesado por un río o quebrada mantendrá una franja de protección mínima según lo establecido en el Art. 80 de los parques lineales, medidos horizontalmente desde la ribera, o borde superior de la quebrada. Estas zonas de protección serán de uso comunitario y de libre acceso. El mantenimiento y conservación de las áreas los realizará el frentista.

## **SECCION V DE LAS VÍAS**

**Art. 138.-** El uso del sistema vial rural, se regirá por las regulaciones especiales que dictará la Municipalidad, por las disposiciones que contienen en la Ley de Tránsito y Transporte Terrestre.

**Art. 139.-** El diseño y construcción de las vías se regirá por las disposiciones de este artículo, las del Código de Arquitectura y Urbanismo, y las normas emitidas por el Ministerio de Obras Públicas.

**Art. 140.-** Las vías se clasifican en las siguientes categorías:

- h) **Vías Expresas:** Las que conforman la red vial básica y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, tienen control de acceso que garantiza altas velocidades de operación, sus características geométricas permiten grandes flujos de tráfico;
- i) **Vías Arteriales:** Las que conforman el sistema de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras, sirven a sectores suburbanos y urbanos distantes, no se permite el estacionamiento lateral y tienen acceso restringido a la propiedad aledaña;
- j) **Vías Colectoras:** Sirven de enlace entre las vías arteriales y locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas que conforman la ciudad, por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales y recreacionales. Estas vías permiten estacionamiento y acceso a propiedades aledañas. No cruzan vías arteriales y además deben ubicarse a distancias no menores a 150 m. entre sí o con respecto a las vías de jerarquía superior;
- k) **Vías Locales:** Conforman el sistema vial menor y se conectan

monto de las obras lo determine. El valor a hipotecarse lo fijará previamente el Concejo en base al informe de la Jefatura de Planificación y en concordancia con lo que se estipula en la sección relativa a garantías, inspecciones, recepción de obras y en lo que fueren pertinentes.

**Art. 137.-** Todo predio limitado o atravesado por un río o quebrada mantendrá una franja de protección mínima según lo establecido en el Art. 80 de los parques lineales, medidos horizontalmente desde la ribera, o borde superior de la quebrada. Estas zonas de protección serán de uso comunitario y de libre acceso. El mantenimiento y conservación de las áreas los realizará el frentista.

## **SECCION V DE LAS VÍAS**

**Art. 138.-** El uso del sistema vial rural, se regirá por las regulaciones especiales que dictará la Municipalidad, por las disposiciones que contienen en la Ley de Tránsito y Transporte Terrestre.

**Art. 139.-** El diseño y construcción de las vías se regirá por las disposiciones de este artículo, las del Código de Arquitectura y Urbanismo, y las normas emitidas por el Ministerio de Obras Públicas.

**Art. 140.-** Las vías se clasifican en las siguientes categorías:

- h) **Vías Expresas:** Las que conforman la red vial básica y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, tienen control de acceso que garantiza altas velocidades de operación, sus características geométricas permiten grandes flujos de tráfico;
- i) **Vías Arteriales:** Las que conforman el sistema de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras, sirven a sectores suburbanos y urbanos distantes, no se permite el estacionamiento lateral y tienen acceso restringido a la propiedad aledaña;
- j) **Vías Colectoras:** Sirven de enlace entre las vías arteriales y locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas que conforman la ciudad, por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales y recreacionales. Estas vías permiten estacionamiento y acceso a propiedades aledañas. No cruzan vías arteriales y además deben ubicarse a distancias no menores a 150 m. entre sí o con respecto a las vías de jerarquía superior;
- k) **Vías Locales:** Conforman el sistema vial menor y se conectan



solamente con la red colectora, generalmente no tienen tránsito de vehículos pesados. Tienen bajos volúmenes de tráfico permitiendo el estacionamiento lateral y acceso directo a lotes;

- l) **Vías Semi peatonales:** Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal;
- m) **Vías Peonales:** 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; y,
- n) **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. 141.-** La Municipalidad diseñará las vías expresas, arteriales y algunas colectoras en base a planes zonales y estudios específicos sobre vialidad y transporte.

**Art. 142.-** El diseño y construcción de ciertas vías colectoras, locales y peatonales serán realizadas por el lotizador, sujetándose a lo dispuesto en los planes zonales.

**Art. 143.-** 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 3.50 m.
- Ancho de calzada: dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y del tráfico pertinente.
- Parterre: se recomienda un ancho mínimo de 2.00 m.
- Radio de ochava: se considerarán los siguientes radios mínimos: entre calles < de 10.00 m. radio= 3.00 m.; entre calles > de 10.00 m. radio = 5.00 m.; avenidas radio =10.00 m.

**Art. 144.-** Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio del ramo, estudios y recomendaciones viales de la zona de expansión urbana.

## **SECCION VI**

### **DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 145.-** Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y locales comerciales u otros bienes que de acuerdo a la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

**Art. 146.-** La declaratoria de régimen de propiedad horizontal será emitida por Concejo mediante la aprobación de la ordenanza respectiva previo informes favorables de la Jefatura de Planificación y la Asesoría Jurídica.

**Art. 147.-** Las edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal, en el sector central se sujetarán a disposiciones específicas como son:

- a) Presentar planos arquitectónicos y de instalaciones actualizados;
- b) Se entenderá por pasaje común, según lo estipulado en el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, a una galería, escaleras, un zaguán o un patio de acceso libre para todos los copropietarios;
- c) Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose 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;
- d) 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, con un espesor de paredes medianeras mínimo de 20 cm.;
- e) 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;
- f) La circulación interior, tanto horizontal como vertical, tendrán mínimo 1 m. de ancho; y,
- g) Se presentará un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación firmada por un ingeniero civil calificado.

**Art. 148.-** Para las edificaciones de hormigón armado en general, construida antes de la aprobación de la presente ordenanza que opten por constituirse en propiedad horizontal deberán presentar lo siguiente:



- a) Planos arquitectónicos y de instalaciones actualizados;
- b) Circulaciones comunes de ancho no menor a 1.00 m.;
- c) Cuadro de áreas, linderos y alicuotas detalladas
- d) Informe técnico sobre la estabilidad estructural por parte de un ingeniero civil calificado o planos estructurales con los cuales se construyó la obra; y,
- e) Reglamento de uso, funcionamiento y administración.

**Art. 149.-** Para las nuevas edificaciones a construirse y que pretendan constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal se contemplará lo siguiente:

- a) Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en esta ordenanza y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo;
- b) Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidrosanitarias 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 entepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm. de espesor; y,
- h) En caso de sobrepasar los 450 m<sup>2</sup> de construcción o más de tres unidades de vivienda se exigirá planos y firma de responsabilidad de ingenieros eléctricos e hidrosanitarios.

**Art. 150.-** 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.

## **SECCION VII INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO**

**Art. 151.-** Con el propósito de intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo, los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrá un incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general de esta ordenanza.

**Art. 152.-** Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales de esta ordenanza, 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 Utilización del Suelo podrá ser flexible hasta en 20% adicional; y,
- f) Cuando se busque obtener terreno adicional edificable.

## **SECCION VIII PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES**

**Art. 153.-** 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:



- a) **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.;
- b) **Áreas de Valor Paisajístico:** son los espacios que, en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico; y,
- c) **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.

**Art. 154.-** 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 la Unidad Ambiental** emitirá la respectiva resolución.

En todos los predios, sus propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie del lote, como mínimo.

**Art. 155.-** 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.

**Art. 156.-** Todos los taludes que no requieren muros deberán estar cubiertos por la vegetación propia del sector.

**Art. 157.-** 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.

**Art. 158.-** Las acciones de degradación del medio ambiente natural, en forma directa o indirecta, darán lugar a las sanciones que establece a la presente ordenanza. No se permitirá la colocación de ningún aviso publicitario comercial, o construcción alguna que reste visibilidad a las

áreas de protección paisajística. Como establece la Ordenanza del Medio Ambiente y Ley de Caminos.

## **SECCION IX DE LOS PREDIOS NO CONSTRUIDOS**

**Art. 159.-** Con el propósito de evitar el acaparamiento, especulación del suelo urbano y propiciar un mejor uso y oferta del mismo, se sanciona con un impuesto anual adicional del 10% del avalúo comercial a todo predio no construido o con edificación obsoleta que esté ubicado dentro del área urbana con factibilidad de servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

**Art. 160.-** Las áreas descritas anteriormente, con la aprobación de la presente ordenanza y la determinación del nuevo perímetro urbano, quedarán consideradas automáticamente como zonas de promoción inmediata.

**Art. 161.-** El recargo no afectará a las áreas ocupadas por retiros, parques o jardines adyacentes a los edificios siempre y cuando estén debidamente tratados y mantenidos como tal.

**Art. 162.-** En caso de predios destinados a estacionamiento de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio la respectiva autorización, demostrar su idoneidad y permanente funcionamiento como tal, para estar exento del recargo por lote no construido.

**Art. 163.-** Cuando por incendio, terremoto u otra causa similar se destruyere un edificio, no habrá lugar al recargo de que trata esta sección en los cinco años inmediatos al siniestro.

**Art. 164.-** En caso de transferencia de dominio sobre predios sujetos al recargo, le corresponde al vendedor entregar saneando dicho impuesto, mientras que para el comprador, éste recargo se aplicará a partir del segundo año de la fecha de la respectiva escritura. En el caso de predios 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 el Municipio deberá llevar un efectivo control.

**Art. 165.-** Los predios ubicados dentro del perímetro urbano con la factibilidad de servicios en los cuales los propietarios pueden y deben construir y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona sea esta natural o jurídica, con excepción de derecho público por



un período de cinco años o más, podrán ser expropiados por la Municipalidad.

**Art. 166.-** Las personas naturales o jurídicas que posean predios urbanos no edificados de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie o más, tendrán un plazo de dos años a partir de la aprobación de presente ordenanza para proceder a su urbanización, lotización y venta. Caso contrario tales predios podrán ser expropiados por la Municipalidad, para la construcción de vivienda de interés social o popular.

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 en el Art. siguiente.

**Art. 167.-** Las expropiaciones que se realizaren de conformidad con las disposiciones de esta sección se pagarán según el valor catastral con que las respectivas propiedades figuren en el correspondiente catastro municipal y de la siguiente forma:

- a) El 80% en efectivo; y,
- b) El 20% en un plazo mínimo de 6 meses y máximo 1 año.

**Art. 168.-** Los inmuebles expropiados de conformidad de esta sección se destinarán a los siguientes objetivos:

- a) Realización directa de programas de vivienda especialmente de interés social;
- b) Venta de terrenos para construcción de vivienda por parte de particulares que no tengan vivienda o a cooperativas constituidas en avanzado proceso de formación; según el Art. 436 y 437 y del COOTAD.
- c) 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.

**Art. 169.-** 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.

**Art. 170.-** Están exentas del pago de este recargo: los predios de propiedad del fisco y demás entidades del sector público.

## **Capítulo V DE LOS PROCEDIMIENTOS**

### **SECCIÓN I GENERALIDADES**

**Art. 171.-** Los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado, ya sea de ingeniería, estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicación, para lo cual se requiera de aprobación municipal, deberán ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero, de acuerdo con las leyes de ejercicio profesional y debidamente registrado en el Municipio de Mera.

**Art. 172.-** Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica como: dividir un terreno, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar, modificar o restaurar construcciones existentes se respetarán las normas de zonificación establecidas por esta ordenanza y las regulaciones contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo y el Código Ecuatoriano de la Construcción.

**Art. 173.-** Las edificaciones pueden realizarse con aprobación municipal bajo cuatro formas de intervención:

- a) Trabajos varios: intervenciones menores a 36 m<sup>2</sup> o de un costo de hasta 100 salarios mínimos vitales no requiere aprobación de planos, pero sí un esquema gráfico arquitectónico y estructural de lo que se va a realizar con responsabilidad de seguimiento técnico por parte de un arquitecto o ingeniero, intervención que se autorizará por una sola vez, deberá estar dentro de lo que permite la zonificación, uso de suelo y morfología del sector;
- b) Con aprobación de planos arquitectónicos y estructurales: construcciones mayores de 36 m<sup>2</sup> ó 100 salarios mínimos vitales deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional, arquitecto o ingeniero civil;
- 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; y,

- d) Para obras menores como reparaciones, adecuaciones interiores, mantenimiento, etc. que no modifiquen fachadas o atenten la estabilidad de la edificación y no supere costos de hasta 20 Salarios, el propietario podrá realizarlo directamente.

### **Parágrafo I LINEA DE FÁBRICA**

**Art. 174.-** Para la ejecución de cualquiera de las obras mencionadas en el Art. 90 se requiere que el interesado obtenga su respectiva LINEA DE FABRICA en base al cual realizará los diseños correspondientes:

- Será expedido por la Jefatura de Planificación a pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal de una tasa equivalente al 10% de un Salario mínimo vital. Este documento tiene un período de validez de 1 año, contado a partir de la fecha de su expedición el mismo que será tramitado en el plazo de hasta 4 días. Para lo cual se requerirá presentar:
  - Copia de escritura
  - Levantamiento planimétrico
  - Certificado del Registro de la Propiedad
  - Certificado de no adeudar al Municipio.
  - Formulario de línea de fábrica.
  - Compra del formulario del Certificado del Plan Regulador
  - Copia de la Cedula de Identidad y papeleta de votación del propietario
- Para la tramitación de la línea de fábrica, deberá graficarse con la suficiente información que permita la ubicación urbana, es decir con la identificación de calles o construcciones referenciales y tendrá una validez de un año desde su emisión.
- Para tramitar el levantamiento planimétrico otorgado por el Municipio se requiere de los siguientes requisitos:
  - Compra del formulario de Aprobación de Levantamiento Planimétrico
  - Certificado de no adeudar al Municipio
  - Certificado del Plan Regulador

- Copia de la Escritura
- Certificado del Registro de la Propiedad Actualizado
- Copia de la cédula de Identidad y papeleta de votación del propietario
- Copia de pago del Impuesto Catastral
- Levantamiento planimétrico (2 originales y 2 copias) además del respaldo digital georeferenciado (WGS 84 zona 17 sur).
- En el caso de encontrarse en el derecho de vía, (Ley de Caminos Art. 4) se deberá presentar una autorización del MTOP.

En el Área Urbana del Cantón el levantamiento planimétrico lo realizará el topógrafo Municipal y cancelará una tasa correspondiente al 10% del salario básico unificado, en el área rural lo efectuará un profesional registrado en la Municipalidad y cancelará una tasa correspondiente al 5% del salario básico unificado y será entregado todo el trámite en 4 días laborables cuando los lotes tengan un área hasta 1000m<sup>2</sup>, a partir de la fecha de presentación. Y será entregado en 8 días laborables los predios que estén entre los 1001m<sup>2</sup> hasta los 5000m<sup>2</sup>, contados desde la fecha de su entrega.

## **Parágrafo II DE LA APROBACIÓN DE PLANOS**

**Art. 175.-** Toda nueva construcción, reconstrucción o ampliación de una edificación superior a los 30 m<sup>2</sup>. Requerirá la aprobación de planos arquitectónicos y estructurales por la Jefatura de Planificación respectivamente, los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del arquitecto e ingeniero respectivamente.

- a) Para la aprobación de planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:
- Formulario de Permiso de Construcción
  - Copia de escritura debidamente registrada.
  - Certificado del Registro de la Propiedad Actualizado
  - Certificado de no adeudar al Municipio
  - Certificado del Plan Regulador
  - Formulario INEC
  - Línea de Fábrica.
  - Cedula de identidad y papeleta de votación del propietario
  - Formulario de aprobación de planos.



- Certificado de Inscripción Patronal del Profesional responsable de la obra durante su construcción (Ley de seguridad social Art. 147 Título V).
  - 3 Juego de planos arquitectónicos
  - 3 Juegos de planos estructurales y su respectiva memoria técnica
  - En áreas urbanas y rurales que no tengan acceso a red pública de alcantarillado sanitario deberán incluir en los planos la construcción de una unidad básica de saneamiento, la que será aprobada una vez finalizada la construcción, como requisito para la devolución de la garantía
- b) En casos especiales y así contemplados en esta ordenanza se debe presentar:
- Informe del cuerpo de bomberos.
  - Estudios o diseños especializados (hidráulicos, estudio de suelos, etc.).
  - Certificado de prefactibilidad del Ministerio de Turismo para edificios destinados al turismo;

La Jefatura de Planificación comunicará por escrito al solicitante el resultado en el término máximo de 8 días laborables, contados a partir de la fecha de presentación;

- a) Si los planos arquitectónicos fueran aprobados, la Jefatura de Planificación emitirá el informe de aprobación y entregará dos juegos de planos sellados y firmados. El informe de aprobación caducará transcurridos 2 años desde la fecha de su emisión;
- b) Si los planos no fueran aprobados, la Jefatura de Planificación expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación;
- c) La autoridad municipal no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueran las que motivaron la reproducción en su primera instancia; y,
- d) Una vez aprobados los planos, el propietario pagará la tasa municipal de aprobación de planos equivalente al 2 x 1000 sobre el costo total de la obra. Para cuyo cálculo se tomará el valor que resulte de multiplicar el área por el valor del m<sup>2</sup> de construcción, que cada año emitirá la Dirección de Obras Públicas Municipal hasta el 31 de diciembre.

**Art. 176.-** La Jefatura de Planificación puede otorgar copias adicionales certificadas de los planos que hubiere aprobado, para lo cual el interesado

presentará:

- Una solicitud dirigida a Alcaldía; y, cancelará un valor equivalente a
- Copias en Formato A0 con un valor de \$7,50
- Copias en formato A3-A2-A1 con un valor de \$5,00
- Copias en Formato A4 con un valor de \$2,00

**Art. 177.-** 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.

**Art. 178.-** Los proyectistas podrán elevar consultas verbales o escritas sobre anteproyectos a la Jefatura de Planificación; en el segundo caso, luego de la solicitud se emitirá un informe en un plazo de 5 días, para lo cual el proyectista presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud de consulta del anteproyecto dirigida al Alcalde o Alcaldesa
- b) Copia de la Línea de Fábrica y,
- c) Juego de planos del proyecto.

**Art. 179.-** 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, pero dejando constancia de la previsión estructural para el futuro crecimiento y el esquema general de fachadas.

## **SECCION II**

### **PARA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 180.-** Para la aprobación de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal deben presentar a la Jefatura de Planificación los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa;
- b) Copias de las escrituras debidamente registradas;
- c) Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad;
- d) Certificado de no adeudar al Municipio;
- e) Comprobante de pago del impuesto predial.
- f) Informe de aprobación de planos de las construcciones



existentes;

- g) Un juego completo de planos aprobados;
- h) Informe de los departamentos Empresa Eléctrica y Obras Públicas Municipales certificando el cumplimiento de las normas sobre instalaciones y albañilería; y,
- i) Cuadro de alícuotas abalizado por un arquitecto o ingeniero.

**Art. 181.-** El informe de aprobación será emitido por la Jefatura de Planificación en el plazo de 8 días laborables y tendrá una validez de 2 años, previo el pago del 1 x 1000 del valor de la obra, el mismo que pasará a la Asesoría Jurídica para la elaboración del proyecto de ordenanza.

### **SECCION III DE LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES**

**Art. 182.-** El Concejo aprobará todo proyecto definitivo de urbanización que se realice dentro del área urbana y urbanizable, previo informe de la Comisión de Planificación.

**Art. 183.-** Luego de la aprobación del Concejo se entregará las copias al Director de la obra o propietario previo el pago de la tasa del 2 x 1000 sobre el costo total de la obra, valor que se calculará en base a los costos de urbanización que la Dirección de Obras Públicas emitirá hasta cada 31 de diciembre.

**Art. 184.-** La resolución que el Concejo emita para cada urbanización, una vez protocolizada constituye el permiso para ejecutar las obras de urbanización.

**Art. 185.-** El procedimiento para obtener el informe favorable de la Jefatura de Planificación, contempla cuatro etapas:

- a) El otorgamiento de un informe preliminar;
- b) Informe de aprobación del anteproyecto;
- c) Informe de aprobación del proyecto definitivo; y,
- d) Elaboración de Resolución de Concejo.

**Art. 186.-** Para el otorgamiento del informe preliminar, el propietario o el director de la obra, deben presentar en la Jefatura de Planificación la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a Alcaldía;
- b) Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca

- la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización;
- c) Plano de ubicación del predio a urbanizarse en escala 1:25.000; y,
  - d) Plano topográfico del predio en escala 1:1.000, en el que conste: la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, caminos existentes, redes principales de infraestructura

**Art. 187.-** Para el otorgamiento del informe de aprobación del anteproyecto, el propietario o el Director de la Obra, deben presentar en la Jefatura de Planificación, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa
- b) Copia de las escrituras debidamente registrada;
- c) Registro de la Propiedad actualizada.
- d) Certificado del Registro de la Propiedad.
- e) Certificado de no adeudar al Municipio;
- f) Informe preliminar de la urbanización;
- g) Cuatro copias del anteproyecto de urbanización, 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 el estudio de tráfico respectivo;
  - División en lotes, producto del diseño urbanístico;
  - Equipamiento comunitario y áreas recreacionales, áreas verdes.
  - 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; equipamiento comunal y áreas recreacionales;
  - Cuadro de coordenadas en el sistema WSG 84 zona 17 Sur.
- h) Informe otorgado por el Departamento de Obras Públicas sobre la dotación de agua potable, que establezca la posibilidad 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;
- i) Informe otorgado por el Departamento de Obras Públicas sobre el 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;
- j) 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;

- k) La urbanización debe tener el sistema vial debidamente balizado, incluido los linderos; y,
- l) En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario.

**Art. 188.-** Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización, el propietario o el director de la obra deberán presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa.
- b) Certificado de no adeudar al Municipio;
- c) Última carta de pago impuesto predial;
- d) Un Archivo digital con toda la información que se presenta georeferenciada en coordenadas Utm WGS84 zona 17 sur
- e) Título de propiedad del predio a urbanizarse en el que conste la inscripción en el Registro de la Propiedad;
- f) Informe de aprobación y plano aprobado del anteproyecto de urbanización (copia);
- g) Informes y dos juegos de planos de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica debidamente aprobados y con el presupuesto respectivo;
- h) Cuatro copias del proyecto de urbanización, escala 1:1.000 ó 1:1.500 sobre el plano topográfico actualizada conteniendo:

- Levantamiento planimétrico y topográfico
- Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo;
- División en lotes, producto del diseño urbanístico;
- Equipamiento comunitario y áreas recreacionales;
- 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; equipamiento comunal y áreas recreacionales;
- Plano de detalle de diseño del área comunal; y,
- La urbanización debe encontrarse debidamente mojoneada

- i) Los predios que se encuentran ubicados en zonas de alto interés ambiental, definidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial

deberán presentar la ficha ambiental y plan de manejo mínimo, aprobado por el Ministerio del Medio Ambiente

**Art. 189.-** Para la elaboración de la resolución de Concejo en la Asesoría Jurídica

Municipal se requerirá:

- a) Garantías otorgadas por el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras;
- b) Informe técnico;
- c) En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario.

**Art. 190.-** La Jefatura de Planificación entregará al solicitante los informes: preliminar de anteproyecto y de aprobación del proyecto de urbanización, en el término máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

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

**Art. 191.-** Luego de la aprobación del Concejo Municipal se entregará las copias al Director de Obra o Propietario previo el pago de la tasa de aprobación de lotizaciones, valor que se calculará en base a los costos de lotización correspondiente a la infraestructura de construcción de vías principalmente de acceso, equivalente al 2x1000 del costo de la lotización.

#### **SECCIÓN IV**

#### **DE LA APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS**

**Art. 192.-** La Jefatura de Planificación, aprobará las solicitudes que se presenten para realizar trabajos varios como: cerramientos, mantenimiento, modificación, ampliación, demoliciones u obra nueva, cuyos costos oscilen entre 20 y 100 Salarios básicos hasta 30,00m<sup>2</sup> de construcción con la supervisión de un arquitecto o ingeniero civil debiendo presentar:

- a) Copia de la escritura debidamente registrada;
- b) Certificado Registro de Propiedad.
- c) Certificado del Plan Regulador
- d) Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación del propietario
- e) Compra de formulario Línea de Fábrica



- f) Certificado de no adeudar al Municipio;
- g) Formulario de varios trabajos; y,
- h) Presentar un Bosquejo de los trabajos que se van a realizar hasta los 30m2.

Cuando se sobrepase el área especificada es requisito indispensable presentar planos arquitectónicos firmados por un profesional calificado dentro de la Municipalidad.

**Art. 193.-** La autorización para realizar trabajos varios será entregada en el lapso de 5 días a partir de la fecha de presentación de la solicitud, previo el pago de la tasa del 5 x 1000 del costo total de la obra.

## **SECCIÓN V DE LA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES**

**Art. 194.-** Para la aprobación de subdivisiones se requerirá:

- a) Formulario de Aprobación del Levantamiento Planimétrico;
- b) Plano realizado por arquitecto o ingeniero civil, debidamente acotado con sus ángulos, sobre el plano topográfico del predio;
- c) Escrituras de la propiedad debidamente registrada;
- d) Certificado del Registro de Propiedad actualizado.
- e) Certificado de pago predial;
- f) Certificado de no adeudar al Municipio
- g) Certificado del Plan Regulador
- h) Copia de la Cédula de Identidad y papeleta de votación del Propietario
- i) Cuadro de datos en valores absolutos y relativos: área total, área de lotes, número de lotes, área de vías, área de afectaciones y/o protección.
- j) Cuatro juegos de planos georeferenciados;
- k) Un Archivo digital con toda la información que se presenta georeferenciada en coordenadas WGS 84 zona 17 sur
- l) En el caso de haber desmembraciones anteriores presentar una copia aprobada por la Municipalidad.

El plazo de entrega será de 4 días laborables cuando los lotes sean de 1000m2 y de 8 días laborables cuando los lotes sean desde 1001m2 hasta los 5000m2 a partir de la fecha de presentación y se cancelará la tasa del 2x1000 del avalúo catastral actualizado del predio.

## **SECCIÓN VI DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN**

**Art. 195.-** La Jefatura de Planificación otorgará el permiso de construcción, al constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

- a) Copias de escrituras;
- b) Formulario para permiso de construcción;
- c) Informe de aprobación de planos arquitectónicos;
- d) Un juego de planos debidamente aprobado;
- e) Comprobante de depósito de la garantía;
- f) Certificado de no adeudar al Municipio;
- g) Planos estructurales de la edificación, firmado por un ingeniero calificado;
- h) Dos juegos de planos de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias;
- i) En áreas urbanas y rurales que no tengan acceso a red pública de alcantarillado sanitario deberán incluir en los planos la construcción de una unidad básica de saneamiento, la que será aprobada una vez finalizada la construcción, como requisito para la devolución de la garantía
- j) El permiso de construcción será válido por el periodo de 2 años a partir de la fecha de su emisión.

**Art. 196.-** La Jefatura de Planificación otorgará permisos de construcción para cada etapa que se solicite; en estos casos el permiso de construcción será válido sólo para cada etapa solicitada, previo el pago de la tasa de aprobación y equivalente al 2 x 1000 del valor de la obra a ejecutarse.

**Art. 197.-** Pueden realizarse modificaciones interiores hasta en un 20% de la obra, sin que representen modificaciones estructurales, para lo, cual comunicará al Jefe de Planificación indicando las modificaciones a realizarse.

**Art. 198.-** La Jefatura de Planificación otorgará el permiso de construcción en un plazo no mayor de 5 días luego de haber presentado la documentación indicada.

## **SECCIÓN VII**

### **VII PERMISO DE CERRAMIENTO**

**Art. 199.-** Para la realización de cerramientos se obtendrá el respectivo permiso municipal sea frontal, laterales o posterior.

**Art. 200.-** Se deberá presentar los siguientes documentos:



- a) Copia de escrituras;
- b) Certificado del Registro de la Propiedad;
- c) Copia de la Cédula de identidad y Papeleta de Votación
- d) Certificado del Plan Regulador
- e) Certificado de no adeudar al Municipio; y,
- f) Formulario para cerramiento y linderación.

**Art. 201.-** Se otorgará en el plazo de cinco días previo el pago de 5% de un Salario básico del valor del predio de hasta 2.500m<sup>2</sup> situados en el área urbana y en terrenos de mayor área se cancelará hasta el 8% del Salario Básico.

## **SECCIÓN VIII INSPECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

**Art. 202.-** La Jefatura de Planificación inspeccionará las construcciones que se ejecuten en todo el territorio del cantón.

**Art. 203.-** Se verificará que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobados por la Jefatura de Planificación y con las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo y el Código Ecuatoriano de la Construcción.

**Art. 204.-** Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención a los planos o existieran datos falsos en el mismo, el Jefe de Planificación suspenderá el permiso hasta que el constructor realice la corrección pertinente.

**Art. 205.-** Es obligación del propietario o constructor presentar la documentación necesaria al Inspector o Comisario Municipal.

**Art. 206.-** La Jefatura de Planificación por petición verbal o mediante oficio, delegará a un inspector para verificar el cumplimiento de los planos aprobados. En el momento que se hayan concluido los trabajos de cimentación se emitirá el informe correspondiente de la mencionada inspección.

**Art. 207.-** La Jefatura de Planificación exigirá la colocación del rótulo del profesional responsable con datos del permiso de construcción en un lugar visible.

## **SECCIÓN IX DE LA INSPECCIÓN A URBANIZACIONES**

**Art. 208.-** En el caso de urbanizaciones, la Jefatura de Planificación realizará inspecciones: antes de cubrir las redes subterráneas de cualquier tipo, antes de colocar la capa de rodadura de las vías; una vez que se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas, si fueran aéreas se realizará también una inspección definitiva una vez que las obras de urbanización se hayan concluido.

**Art. 209.-** La Jefatura de Planificación procederá a la recepción de urbanizaciones, en el momento en que esté concluida la:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes;
- b) Construcción de vías con tratamiento, aceras, parterres, bordillos;
- c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico;
- d) Construcción y habilitamiento de parques y áreas verdes;
- e) Construcción e instalación del sistema de teléfonos si se hubiere previsto en el proyecto;
- f) Señalización de lotes que comprende el mojoneo claro y visible de cada predio.

**Art. 210.-** La Jefatura de Planificación realizará la inspección previa para la entrega-recepción de las urbanizaciones. Presentada la solicitud de inspección en la Jefatura de Planificación, ésta enviará el pedido a las empresas de servicios, a fin de que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes que correspondan sobre la obra terminada. Si todos los informes fueren favorables, la Jefatura de Planificación oficiará al Concejo para su aprobación y luego al Procurador Síndico Municipal, para que levante un acta de entrega-recepción de las obras que deben suscribir el Alcalde y el Procurador Síndico, en representación del Municipio y el propietario de la urbanización o su representante legal.

**Art. 211.-** Suscrita el acta de entrega-recepción de obras, la Sindicatura Municipal procederá mediante un oficio, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca y dispondrá a la Tesorería Municipal la devolución de las garantías de la obra.

**Art. 212.-** Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable por no hallarse la obra terminada, la Jefatura de Planificación hará conocer por escrito al propietario, su representante legal y/o al director de la obra, los requisitos que deben cumplirse para tal fin.

## SECCIÓN X



## DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

**Art. 213.-** El permiso de habitabilidad es la autorización que concede la Jefatura de Planificación para que una construcción entre en servicio, pedido que lo realizará el propietario o el constructor de la obra dirigido a la máxima autoridad del GAD Mera.

La Jefatura de Planificación luego de una inspección, verificando el desalojo de materiales de las vías y retiros de obras provisionales, emitirá un informe mediante el cual pueden ser devueltas las garantías entregadas a la Tesorería Municipal.

**Art. 214.-** Para la concesión del permiso de habitabilidad, deberá verificarse la construcción de la estructura, paredes, contra pisos, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas; por lo menos un baño habilitado en cada unidad funcional o vivienda, puertas y ventanas exteriores. No será necesario para el efecto, obras como: enlucidos de paredes, carpintería interior, pintura, cielo raso, acabados de pisos y cerramientos. Verificación de la instalación sanitaria y pluvial a las respectivas redes publicas

## SECCIÓN XI DE LAS GARANTÍAS

**Art. 215.-** El Municipio aceptará las siguientes garantías: hipoteca, papeles fiduciarios, garantía bancaria, póliza de seguros.

**Art. 216.-** 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.

**Art. 217.-** El monto de la garantía para las construcciones establecerá la Jefatura de Planificación en base al costo total de la obra, calculado de acuerdo a la aprobación de planos, sobre este valor se calculará el monto de garantía que será igual al 2% del valor total de la construcción.

### COBROS DE LA GARANTIA

MADERA		COSTO m2 DE CONSTRUCCION			
AREA TOTAL	SAL BASICO	% DE LA SBU	TAZA DE GARANTIA		TOTAL
0	292.00	0,4	0,008		0,00

HORMIGON		COSTO m2 DE CONSTRUCCION			
AREA TOTAL	SAL BASICO	% DE LA SBU	TAZA DE GARANTIA		TOTAL
0	292.00	0,7	0,008		0,00

MIXTA	COSTO m2 DE CONSTRUCCION				
AREA TOTAL	SAL BASICO	% DE LA SBU	TAZA DE GARANTIA		TOTAL
0	292.00	0,5	0,008		0,00

**Art. 218.-** En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

**Art. 219.-** La garantía será devuelta por el Municipio, una vez que el propietario o constructor haya obtenido el permiso de habitabilidad de la Jefatura de Planificación.

## **Capítulo VI**

### **DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

#### **SECCIÓN I DE LA COMPETENCIA**

**Art. 220.-** Tiene competencia para conocer y aplicar las infracciones y sanciones respecto a las disposiciones de este título, el Jefe de Planificación y el Comisario Municipal.

#### **SECCIÓN II TIPIFICACIÓN DE INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Art. 221.-** Son infracciones los actos imputables sancionados por este título. Se considera responsables a los que han perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han impedido su ejecución, los que han coadyuvado a su ejecución de modo principal y, los que indirectamente o secundariamente cooperan a la ejecución de la infracción.

**Art. 222.-** Las penas mínimas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de este título son las siguientes:



No.	DESCRIPCION	VALOR
1	No mantener adecuadamente el predio, limpieza, cerramientos provisionales	15% del Salario
2	Demoler edificaciones sin autorización	10 Salarios
3	Edificar sin planos o documentacion aprobada	10 Salarios
4	Edificar sin permiso de construcción	5 Salarios
5	Edificar sin apego a la documentacion aprobada	5 Salarios
6	Construir mas de lo aprobado	5 Salarios
7	Falta de rótulo de responsabilidad	25% del Salario
8	Arrojo de escombros en espacios públicos	3 Salarios
9	Falta de medidas de seguridad o protección al peatón (cerramiento-avisos)	3 Salarios
10	Uso indebido de la edificación	5 Salarios
11	Ocupar los espacios públicos sin autorización	5 Salarios
12	Urbanizar o vender lotes con planos aprobados: pero sin permiso de construcción	2 VACT
13	Urbanizar o vender lotes sin planos aprobados: permisos de construcción del terreno	4 VACT
*VACT= Veces avalúo comercial del terreno		

**Art. 223.-** La realización de varios trabajos que estuvieren enmarcados dentro del ámbito que permite "Trabajos Varios", será multado con 1 Salario, sin perjuicio a que se proceda con su legalización.

**Art. 224.-** En el caso de infringir con demolición o construcción de edificios, la multa indicada en el Art. 209, se aplicará hasta un área de 60 m<sup>2</sup> y se incrementará 1 Salarios por cada 20 m<sup>2</sup>. de construcción.

**Art. 225.-** La cancelación de la multa impuesta por el Comisario Municipal, 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, informe de la Jefatura de Planificación y permiso de habitabilidad, como si se tratase de inicio de obra.

**Art. 226.-** Si la obra realizada, motivo de infracción, contraviene lo que determina la respectiva Ordenanza de Zonificación, deberá corregirse en obra lo pertinente, debiendo en su defecto derrocar parcial o totalmente.

**Art. 227.-** El Municipio podrá promover o realizar la ejecución de obras como: restauración, reparaciones, mantenimiento, construcción de cerramientos, derrocamientos, etc. Cuyos costos serán imputables al propietario del inmueble.

### SECCIÓN III PROCEDIMIENTOS

**Art. 228.-** Detectada la infracción incurrida, el Comisario Municipal notificará al propietario o constructor de la obra, conminándolo a:

- a) Presentación inmediata de documentación;
- b) Ejecución de obras;
- c) Restitución;
- d) Suspensión de trabajos; y,
- e) El Inicio de procedimientos legales.

**Para lo cual determinará el plazo máximo según los casos presentados.**

DESCRIPCIÓN	PLAZOS
NOTIFICACION I INSTANCIA	30 DIAS LABORABLES
NOTIFICACION II INSTANCIA	15 DIAS LABORABLES
NOTIFICACION III INSTANCIA	SANCION

**Art. 229.-** En caso de no dar la debida atención o no tener respuesta a la notificación correspondiente en el tiempo previsto, el Comisario impondrá la multa correspondiente.

**Art. 230.-** De persistir la infracción de acuerdo a lo contemplado en el Art. 223 de la Sección II sobre la Tipificación de Infracciones, en el tiempo que el Comisario Municipal considere pertinente, impondrá una nueva multa duplicando los valores y/o en su defecto, proceder a la demolición o restitución de las obras de acuerdo a la Ley.

#### **SECCIÓN IV**

##### **DE LOS PARQUES LINEALES ECO TURÍSTICOS CONFORMADOS POR LAS RIBERAS DE LOS RÍOS GRANDES, RÍOS PEQUEÑOS, ESTEROS GRANDES, ESTEROS PEQUEÑOS QUE SE ENCUENTRAN SITUADOS EN LO CENTROS POBLADOS**

**Art. 231.-** El Comisario Municipal aplicará las siguientes sanciones:

1. Por primera vez le multará al infractor con: 5 Salarios
2. Por segunda vez con: 10 Salarios
3. Por tercera vez con: derrocamiento y demolición, para lo cual se aplicará el trámite previsto en el Código de Procedimiento Penal; y, Con siete días de prisión sin que esto obste el pago de los daños y perjuicios o a la acción penal correspondiente.



**Título VI**  
**CÓDIGO DE ARQUITECTURA Y**  
**URBANISMO**

**Capítulo I**

**NORMAS DE CONSTRUCCIÓN**

**SECCIÓN I**  
**NORMAS GENERALES**

**Art. 232.-** No se permitirán reconstrucciones ni aumentos de pisos ni reformas de fachadas, en los edificios que se hallen fuera de la línea de fábrica oficial. En ellos sólo podrán permitirse las reparaciones que tiendan a conservarlos, sin aumentar su valor.

Toda modificación, calificada como sustancial por la Jefatura de Planificación, en la fachada o distribución interior de un edificio, será considerada como construcción nueva y se sujetará a la línea de fábrica oficial.

**Art. 233.-** El propietario está en la obligación de conservar el croquis de la línea de fábrica, el plano, el permiso y el recibo de la Tesorería Municipal, en el sitio de la obra para presentar al Comisario Municipal, cada vez que éste solicitare.

**Art. 234.-** Todo local habitable deberá recibir aire y luz directamente, ya sea de una vía pública o particular, de pasajes o de patios de superficie no inferior a 12 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3 m. excepto en los casos de utilización común de patios para iluminación y ventilación.

En estos casos su superficie mínima será de 36 m<sup>2</sup>. y de 6 m. de longitud mínima por lado.

**Art. 235.-** Los locales no habitables como cocinas, servicios higiénicos, despensas, galerías, escaleras, vestíbulos, bodegas, podrán ser ventilados por medio de patios de una superficie mínima de 6.00 m<sup>2</sup>. y de una dimensión lateral mínima de 2.00 m. Cuando estos patios se ubiquen en edificios de más de dos pisos o 6.00 m. de alto, su área mínima será de 9 m<sup>2</sup> y su mínima dimensión lateral de 3.00 m.

**Art. 236.-** En casos especiales se puede construir pozos de aire, para la ventilación auxiliar de servicios higiénicos y locales no habitables. La

sección de los pozos tendrá un área mínima de 0.32 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 0.40 m.

**Art. 237.-** No se permitirá cubrir los patios de luz, con excepción de aquellos existentes en locales destinados a fines comerciales, siempre que se los provea de ventilación adecuada y no sean fuente de ventilación e iluminación de locales habitables.

**Art. 238.-** El área total de ventanas para un local habitable no podrá ser menor al 15% de la superficie de ese local cuando la dimensión perpendicular a la pared por donde recibe la iluminación equivalga hasta el doble de la altura promedio del local.

El porcentaje de superficie de la ventana no podrá ser menor al 25%, cuando la dimensión aludida fluctúe entre el doble y el triple de la altura del local.

Ninguna habitación o local podrá tener una dimensión perpendicular a la pared por donde recibe su iluminación, que sea superior al triple de la altura promedio de dicha habitación.

En los locales habitables localizados en edificios no residenciales, las normas antes descritas podrán no ser observadas, si se cuenta con sistemas de ventilación mecánica e iluminación artificial, debidamente aprobadas por el Jefatura de Planificación.

**Art. 239.-** El área mínima total de las ventanas para ventilación será el 15% de la superficie del peso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

**Art. 240.-** Las superficies de terrenos que rodean los edificios residenciales deberán ser destinados a parques y jardines.

**Art. 241.-** En las edificaciones levantadas sobre línea de fábrica, es decir en aquellas sin retiro frontal, se permitirá la construcción sobre sus fachadas a las vías, de elementos saliente al plano vertical, o volados incluso los aleros excepto los aleros inaccesibles de las cubiertas que no sobrepasarán la dimensión de 0.90 m. a partir de la segunda planta 3.00 metros de altura mínima.

**Art. 242.-** Las edificaciones en las que se tiene el retiro frontal, podrán contar con volados para balcones o marquesinas en una dimensión no mayor a 1.00 m. y siempre que su altura sea por lo menos 2.40 m. medidos desde el nivel más alto de la acera.

**Art. 243.-** Podrá realizarse accesos peatonales cubiertos en los retiros



frontales, con una altura mínima de 2.40 m. de alto y 2 m. lado, permitiéndose uno por predio.

**Art. 244.-** Los subsuelos podrán destinarse a dormitorios siempre que el dintel de la abertura de ventilación e iluminación esté a una altura mínima de 1 m. sobre el nivel adyacente. Estos locales tendrán una altura mínima de 2.40 metros.

**Art. 245.-** Todo propietario de una nueva construcción no podrá ponerla en uso sin el permiso del Jefatura de Planificación, en el que conste que la obra está de acuerdo con las reglamentaciones en todas sus partes.

**Art. 246.-** Las construcciones provisionales como galpones o depósitos para materiales de construcción, sólo se permitirán en predios en que vaya a iniciarse inmediatamente una edificación y tendrá que ser derrocado en cuanto el nuevo edificio fuere puesto en uso.

**Art. 247.-** A juicio del Jefatura de Planificación, puede permitirse modificaciones de la fachada, en edificios que no están en línea de fábrica municipal, como apertura o ensanchamiento de puertas y ventanas en el piso bajo; apertura o ensanchamiento de ventanas en los pisos altos; siempre que las condiciones higiénicas así lo exigieren; colocación de calzas, reparación de balcones, áticos, aleros y cubiertas, todo esto, siempre que no modifiquen la arquitectura del edificio o que no tiendan a su reconstrucción.

**Art. 248.-** Todo terreno que se hallare dentro del área urbana debe estar cerrado en sus lados y en el fondo. En el frente deberá acogerse a las disposiciones que para el efecto consta en esta ordenanza.

**Art. 249.-** Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta (50) kilowatios deberá proveer un recinto especial de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, de las dimensiones y requisitos que exija el Jefatura de Planificación.

**Art. 250.-** Todos los edificios cuya altura de edificación supere a los 2 pisos o los 6,00 m. de altura, deberá constar con ductos de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias. No se permitirán por tanto instalaciones empotradas en lozas o paredes, excepto las de acometida final a las piezas sanitarias, eléctricas o similares. En todo lo pertinente, estas edificaciones deberán acogerse a las disposiciones vigentes en las normas del INEN.

**Art. 251.-** Los anuncios y letreros de establecimientos comerciales o de otro género no podrán tener una superficie mayor al 10% de la fachada que le corresponde; máximo podrán sobresalir de la fachada hasta un tercio (1/3) del ancho de la acera:

- a) No se permitirá la instalación que obstaculicen la visibilidad o causen perturbaciones a terceros; y,
- b) No se permite la instalación de anuncios en las azoteas de edificios residenciales.

**Art. 252.-** Todo anuncio deberá ser objeto de aceptación previa por parte de las autoridades municipales competentes, quienes decidirán todo lo concerniente a localización, tamaño y características de cada uno de ellos en concordancia con la ordenanza de ocupación de la vía pública.

**Art. 253.-** Cualquier afectación contra el ornato, la unidad formal urbana, la estabilidad, distribución, higiene de un edificio puede ser impedida por el Jefatura de Planificación o la Comisaría Municipal, ya sea en el plano o en la ejecución de la obra, aún cuando no se halle expresamente indicada en las disposiciones de esta ordenanza.

## **SECCIÓN II ASPECTOS ESTÉTICOS**

**Art. 254.-** El diseño y construcción de edificios en cuanto a sus aspectos formales o estéticos relacionados con los espacios públicos, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en los artículos que constan a continuación.

**Art. 255.-** La altura de los edificios no podrá ser mayor a las determinadas en esta ordenanza, observándose además lo siguiente:

- a) Si no existieren normas que establezcan una altura máxima para una zona o sector determinado, la altura de las fachadas de los edificios destinados para habitación, medida en el plano vertical de la línea de fábrica, no podrá ser mayor de una vez y media el ancho de la calle; y,
- b) En ningún caso la altura de las fachadas pueden exceder la altura máxima de las edificaciones aledañas.

**Art. 256.-** Los edificios, cualquiera que sea el fin a que se destinen, está sujeto en lo referente a las obras de fachada o fachadas visibles desde las vías o espacios públicos, a la aprobación del Jefatura de Planificación y deberán respetar lo siguiente:

- a) Las fachadas secundarias visibles desde los espacios públicos deberán guardar armonía con la fachada principal;
- b) Las partes de un muro divisorio que queden visibles desde los espacios



públicos, deberán terminarse de manera que su aspecto guarde relación con el resto de la edificación;

- c) Todos los propietarios están obligados a revocar, limpiar o pintar las fachadas de su casa y medianeras, que hayan quedado al descubierto; cuando como medida de ornato lo ordene la autoridad municipal correspondiente;
- d) Los muros de fachada con frente a las vías o espacios públicos, serán revocados o pintados al temple, a lo menos; y,
- e) Si el material de la fachada fuere susceptible de ser alterado por los agentes atmosféricos no exigirá un revestimiento o protección conveniente.

**Art. 257.-** La Jefatura de Planificación podrá establecer características arquitectónicas determinadas para cualquier edificio a fin de que se cumplan las prescripciones siguientes:

- a) Exigir que se cumplan ciertas condiciones formales, en cuanto a fachadas, puertas, ventanas, portales, balcones, marquesinas, frisos u otros elementos de los mismos o sus materiales de construcción, cuando existan o se construyan edificios, con frente a monumentos, edificios, vías, o sitios públicos importantes. Por resolución del Concejo podrán establecerse, para cada caso, como obligatorias para una calle, plaza o avenida o para cierta extensión de ésta, la adopción de esas y otras condiciones para las fachadas, además de la altura correlativa de piso en los edificios, con el fin de obtener un efecto armónico con el conjunto de edificaciones del sector;
- b) Esta misma medida podrá también imponerse cuando un lote de terreno sea de un ancho menor a 10m y quede comprendido entre edificios ya construidos, con cuya expresión exterior debe armonizar la del nuevo edificio; y,
- c) La Municipalidad podrá exigir la construcción de portales, pórticos o marquesinas en los edificios que enfrenten a una plaza, calle o avenida u otro sitio o edificio público, cuando haya razones fundadas para exigirlo. En tal caso, la Jefatura de Planificación fijará las características de las arcadas, pórticos, portales y marquesinas.

**Art. 258.-** Así mismo por resolución del Concejo, para cada caso, podrá obligarse que los muros de fachadas de los edificios de determinada zona, calle o plaza, sean construidos con materiales de cierta calidad o naturaleza y a una altura determinada.