

ORDENANZA 07-2014

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Considerando:

Que, el artículo 264, en concordancia con el 266, de la Constitución de la República dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones presentas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;

Que, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjal – GADMCN, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,

Que, es necesario sistematizar toda la normativa del GADMCN atinente al régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico municipal, y de seguridad jurídica a los administrados.

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, letra a) y 87, letra a), del COOTAD, expide la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN NARANJAL

TÍTULO I

OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN

Art. 1.- Objeto.- Las disposiciones de esta ordenanza tienen por objeto establecer el Régimen Urbanístico del Cantón Naranjal, es decir, regular dentro de los límites de su circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación.

Art. 2.- Aplicación e interpretación de normas.-

1. La administración municipal no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas del régimen del suelo y otras afines. Corresponderá al Concejo Municipal explicar o interpretar el contenido de estas normas.
2. Para la aplicación o interpretación de las normas del presente cuerpo legal se observarán los principios generales de interpretación normativa, y los siguientes principios:
 - a) Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social o colectivo antes que el individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo;
 - b) Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no se aplicarán por analogía;
 - c) Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal (en adelante "PDOT"); y,
 - d) Prevalecerá el orden jerárquico de las normas.

Art. 3.- Consultas aclaratorias de especificaciones de orden técnico.- La Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo se encargará de absolver y resolver, en primera instancia, consultas aclaratorias de la aplicación de los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas en materia del suelo que se expidan en aplicación de este Libro. Esta disposición no es contraria a la señalada en el numeral 1 del artículo anterior.

Art. 4.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.-

1. Los derechos de los propietarios de un predio cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de la habilitación bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior cuando esta incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada.
Se establecerán las formas favorables al administrado, siempre que no se quebranten derechos subjetivos.
2. Esta disposición no será aplicable si la autorización caducó o si la garantía respectiva no estuviere vigente.

Art. 5.- Protección a las autorizaciones de edificación.-

1. Los derechos de los propietarios de los predios que cuenten con aprobación de planos o con la correspondiente licencia municipal urbanística de edificación o de propiedad horizontal, vigentes y obtenidas bajo el imperio de una norma anterior, no la perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta modifique los parámetros de edificabilidad autorizados.
2. Esta disposición no será aplicable si contándose con la licencia municipal urbanística correspondiente, no se ha iniciado la obra principal en su plazo de vigencia o si la garantía, presentada en los casos pertinentes, ha caducado.

Art. 6.- Casos no previstos.-

1. Los casos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por el Concejo Municipal de manera general.
2. Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, la Dirección Municipal de Supervisión y Control y la Procuraduría Municipal previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Municipal.

TÍTULO II

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO I

DEL SUELO

Art. 7.- Suelo y Clasificación.-

1. Es el soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo urbano, para la implantación de los diferentes usos y actividades y, cuya autorización para tal fin, se dará en concordancia con lo que dispone esta normativa.
2. La implantación de los diferentes usos y actividades se dará en función de los usos asignados en el PDOT, las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y otros instrumentos de planificación complementarios.
3. A los efectos de esta Ordenanza, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características efectivas.
La clasificación urbanística del suelo es independiente del carácter urbano o rural de la parroquia a cuya circunscripción pertenezca.
4. Pertenecen a la clase de suelo urbano los terrenos ocupados por asentamientos humanos concentrados que ya estén total o parcialmente urbanizados, por disponer al menos de tres de las siguientes infraestructuras y servicios o tener acceso inmediato a sus redes: vías urbanas, energía eléctrica, abastecimiento de aguas por acueducto y alcantarillado.

Por vías urbanas, a los efectos del párrafo anterior, se entienden las que están pavimentadas, son aptas para el tráfico rodado a motor y cuentan con aceras o con itinerarios diferenciados y asimismo pavimentados para los peatones.

La mera edificación de los terrenos no será causa suficiente para su clasificación como urbanos.

5. Pertenecen a la clase de suelo rural el resto de los terrenos.

Art. 8.- Categoría de suelo urbano.- El suelo urbano se divide en las siguientes categorías en atención a sus características efectivas:

- a) Suelo urbano consolidado: es el que ya dispone de la totalidad de los servicios e infraestructuras previstos en el artículo anterior.

b) Suelo urbano no consolidado: es el resto del suelo urbano, esto es, el que precisa completar, renovar o mejorar su urbanización por carecer de alguno de los servicios e infraestructuras mencionados.

Esta clasificación general del suelo se regirá por los usos, características de ocupación, utilización y fraccionamiento definidos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del PDOT (en adelante "PUOS") y otros instrumentos de planificación.

Art. 9.- Categorías de suelo rural.

1. Los planes de ordenamiento territorial distritales o cantonales incluirán todo el suelo rural en una o varias de las siguientes categorías en atención a sus características efectivas:

a) Suelo rural residencial: es aquél en el que existen asentamientos humanos agrupados.

b) Suelo rural productivo: es el destinado a actividades agropecuarias, acuícolas, forestales y de aprovechamiento turístico.

c) Suelo rural para aprovechamiento extractivo: es el destinado por la autoridad competente a actividades extractivas de recursos naturales.

d) Suelo rural protegido: es el que merece protección por sus especiales características biofísicas, históricas, culturales o paisajísticas, o requiere un tratamiento especial por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos o para las actividades productivas o extractivas.

En todo caso se incluirán en el suelo rural protegido las áreas naturales del patrimonio del Estado.

2. Para ordenar su destino futuro, el suelo rural puede además incluirse en la categoría de suelo de expansión urbana. Se adscribirá a esta categoría el suelo que sea idóneo para ser urbanizado y suficiente para atender las demandas sociales y económicas estimadas durante el periodo de vigencia del plan.

Art. 9.1.- Suelo de expansión urbana.- Con carácter general, el suelo de expansión urbana debe ser colindante al suelo urbano. Sin embargo, también podrán adscribirse a esta categoría los terrenos pertenecientes a las categorías a) y b) del artículo anterior.

En el suelo de expansión urbana, sólo puede autorizarse la edificación una vez terminada la actuación urbanística necesaria para transformarlo en urbano. Excepcionalmente, puede autorizarse la edificación simultánea a la urbanización siempre que el propietario preste garantía suficiente del cumplimiento de las siguientes obligaciones:

a) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización y las de conexión de la misma con las redes físicas de servicios básicos existentes.

b) Sufragar las indemnizaciones que procedan por los derrocamientos, las ocupaciones o afecciones temporales o los realojamientos necesarios para poder ejecutar la actuación.

Una vez concluida la actuación urbanística, el suelo pasará a merecer la clasificación de urbano.

CAPÍTULO II DERECHOS Y DEBERES

Art. 10.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.- La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) El aprovechamiento urbanístico que el planeamiento asigne a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.
- b) Edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c) Edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

Art. 11.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.- La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD– y en el ordenamiento jurídico municipal.
- b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en las licencias municipales urbanísticas correspondientes.
- d) Edificar en los predios en los plazos fijados en las licencias municipales urbanísticas correspondientes.
- e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el PUOS.
- f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- g) Sujetarse al régimen de licenciamiento municipal urbanístico.
- h) Sujetarse a los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- i) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- j) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

Art. 12.- Derechos de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) Habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico municipal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, agrícola y de recursos naturales renovables y los permitidos por el PUOS u otros instrumentos de planificación.

- b) A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUOS y en el ordenamiento jurídico municipal vigente.
- c) A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el PUOS.

Art. 13.- Deberes de los propietarios del suelo rural.- La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Requerir la Licencia Municipal Urbanística correspondiente para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
- b) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el PUOS u otros instrumentos de planificación complementarios para cada sector, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.
- c) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección ecológica.
- d) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- e) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- f) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

Art. 14.- Intervención de profesionales.-

1. Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal se requiera la intervención de un profesional para la obtención de una Licencia Municipal Urbanística, éste será una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro del título correspondiente en la Secretaría Nacional de Estudios Superiores, Ciencia y Tecnología - Senescyt.

2. Los Profesionales Técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjal (GADMCN), con su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las normas constructivas vigentes (Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, y otras aplicables).

Art. 15.- Intangibilidad de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana.-

1. Las ordenanzas, instrumentos de planificación, instrumentos técnicos e instrumentos administrativos no afectan ni modifican la titularidad del derecho de

dominio; especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse.

2. La ordenación mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares derechos de indemnización de los bienes, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

Art. 16.- Participación en las plusvalías y reparto equitativo.- La recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

Art. 17.- Entre otros, forman parte del sistema de planificación territorial del cantón Naranjal el Plan de Uso y Ocupación del Suelo y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo establecidas en esta ordenanza.

PÁRRAFO II DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 18.- Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).-

1. El PUOS es el componente del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal que tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad, de acuerdo a lo que establece el presente Libro.

El PUOS puede establecerse independientemente tanto para el suelo urbano como para el sector rural, o en un solo instrumento.

2. El PUOS delimita las zonas de la circunscripción territorial del cantón Naranjal y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad.

3. El PUOS será elaborado por la misma entidad encargada de la elaboración del PDOT, en el caso de su elaboración por primera vez, en coordinación con la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo. En adelante será actualizado por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo y posteriormente aprobado por el Concejo Municipal, previo informe de la Comisión de Planificación y Construcciones.

4. El PUOS tendrá vigencia de diez años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, los que serán aprobados por el Concejo Municipal previo informe de la Comisión Edilicia de Planificación y Construcciones.

Art. 19.- Instrumentos complementarios del PDOT.-

1) Planes Maestros.-

a. Son instrumentos de planeamiento de la administración municipal complementarios al PDOT. Su objetivo es el ordenamiento y desarrollo específico de los diferentes

elementos que conforman la estructura territorial. Su escala de desarrollo es la circunscripción territorial del cantón Naranjal, pero puede desarrollarse por zonas o sectores.

b. Estos planes se realizarán por iniciativa Edilicia o de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.

2) Planes parciales.-

a. Son los instrumentos de planeamiento de la administración municipal, cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizado de las zonas municipales establecidas para el efecto. Los planes parciales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso, ocupación del suelo y edificación, se establecen en el PDOT.

b. Serán elaborados por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo. La Comisión de Planificación y Construcciones revisará dicho instrumento y emitirá su informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.

c. Los planes parciales determinarán:

- 1.- Los usos pormenorizados y tipologías de edificación.
- 2.- Las reservas de suelo para equipamientos.
- 3.- El trazado y características de la red vial propia del sector y de su enlace, influencia e impacto con el sistema general.
- 4.- Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefónica y de aquellos otros servicios que prevea el plan y la formulación de programas y proyectos.

3) Planes especiales.-

a. Son los instrumentos de planeamiento de la administración municipal, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

b. Pueden tener otras finalidades específicas en otras circunscripciones territoriales del cantón Naranjal, tales como:

- 1.- La planificación del uso y la conservación de áreas naturales, de protección ecológica y de recreación paisajística.
- 2.- La planificación del uso y la conservación de elementos de ordenamiento como el vial, el de saneamiento y el de recuperación ambiental.

c. Los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el PDOT.

d. Estos planes se realizarán por iniciativa municipal, a través de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo; o, por iniciativa privada. La Comisión de Planificación y Construcciones revisará dicho instrumento y emitirá su informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.

PÁRRAFO VI

DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES

Art. 20.- Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.-

1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

- a) Superficie mayor a 10.000 m².
- b) Encontrarse ubicados en suelo urbano, consolidado o no consolidado y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el GADMCN y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas de la circunscripción territorial del cantón Naranjal, que no estén en correspondencia con las determinaciones de ocupación y edificabilidad establecidas en el PUOS.

4. La Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.

5. Podrán constituirse como proyectos urbano arquitectónico especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PUOS.

PÁRRAFO VII

DE LAS REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Art. 21.- Reglas Técnicas.- Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas y acatadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento obligatorio garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana.

Art. 22.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.-

1. Son las especificaciones de orden técnico mínimas para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar

garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad. Podrán ser modificadas vía reforma de esta ordenanza atendiendo a las necesidades de la gestión.

2. El GADMCN, a través de sus órganos, organismos y entidades competentes hará cumplir lo dispuesto en esta ordenanza y en los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas que se expidan en aplicación del mismo.

PÁRRAFO VIII

DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO ESPECÍFICOS

Art. 23.- Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento específicos.- Contiene las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación, que serán expedidos vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

SECCIÓN TERCERA

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

PARÁGRAFO I

GESTIÓN INSTITUCIONAL

Art. 24.- Gestión de la planificación municipal.- Instrumentos de gestión.- Para la gestión de la planificación, la administración municipal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión tales como:

- 1) Expropiaciones;
- 2) Reestructuraciones parcelarias;
- 3) Compensaciones;

Además podrá recurrir a convenios de cooperación, cogestión, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo.

Art. 25.- Áreas de promoción.- La administración municipal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección municipal, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y municipal, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Municipal.

Art. 26.- Gestión territorial institucional.-

1. Para la habilitación del suelo y la edificación, la administración municipal cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de aprobación de planos de subdivisiones, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

2. Esta responsabilidad será ejercida por la autoridad administrativa otorgante, según sea el caso, de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del GADMCN.

INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Art. 27.- Informes para habilitar el suelo y la edificación.-

1. Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son:

- a) El Informe de Regulación Municipal - IRM; y,
- b) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo - ICUS.

2. Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Art. 28.- Informe de Regulación Municipal - IRM.-

1. El IRM es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan los siguientes datos:

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
- b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales.
- c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos.
- d) Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, zonas de riesgo y otras que fueren necesarias establecer.
- e) Informe de factibilidad de dotación de servicios.

2. El IRM será emitido por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo.

Art. 29.- Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo- ICUS.-

1. Es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de la circunscripción territorial

del cantón Naranjal. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

2. El ICUS se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en el PUOS y en los instrumentos de planificación que se expidan en aplicación de esta normativa;

3. El ICUS será emitido por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo.

4. En el caso de usos permitidos para actividades en el ámbito municipal o de ciudad, los informes de compatibilidad de uso del suelo serán emitidos por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, que formulará las condiciones urbanísticas que se deberán cumplir para la implantación.

SECCIÓN CUARTA

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 30.- Del control territorial.- La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado reguladas en este cuerpo legal y en el régimen de licenciamiento municipal urbanístico estén de acuerdo con las normas administrativas, instrumentos de planificación y reglas técnicas vigentes, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

Art. 31.- Objetivos del control territorial.-

1. El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:

a) Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del cantón Naranjal, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y reglas técnicas vigentes.

b) Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del cantón Naranjal estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias municipales urbanísticas.

c) Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

2. Los controles se realizarán de manera obligatoria por el GADMCN directamente, a través de la Dirección Municipal de Supervisión y Control, o con el auxilio de las Entidades Colaboradoras en conformidad con esta normativa y el ordenamiento jurídico municipal.

3. El propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio de las obras, el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que la administración municipal planifique los controles respectivos.

La falta de notificación del Promotor o constructor no inhibe la responsabilidad del GADMCN de realizar los controles respectivos en cualquier momento.

En toda construcción que se ejecute en el cantón Naranjal se deberá publicitar los números de aprobación de planos y de Licencia Municipal Urbanística, así como el nombre del profesional responsable de la obra. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la obra. La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato.

Art. 32.- Instrumentos institucionales de control territorial.- Son instrumentos para el control de la habilitación del suelo y la edificación los siguientes:

- 1) Controles permanentes;
- 2) Inspecciones regulares y especiales; y,
- 3) Supervisión al proceso de control.

Art. 33.- Controles obligatorios.-

1. Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, el GADMCN, a través de la Dirección Municipal de Supervisión y Control, realizará los controles en los términos previstos en el régimen administrativo de licenciamiento municipal urbanístico.

2. La acreditación de que la intervención constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la Licencia Municipal Urbanística respectiva fue otorgada, y que se encuentra en estado de ser habitada y es apta para su destino específico, se realizará a través del Certificado de Conformidad de Habitabilidad, de acuerdo con el régimen de licenciamiento municipal urbanístico, sin que este Certificado habilite al administrado para el funcionamiento de la actividad económica correspondiente, de ser el caso.

El Certificado de Conformidad de Habitabilidad será emitido por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo conjuntamente con la Dirección Municipal de Supervisión y Control.

Art. 34.- Supervisión Técnica del control territorial.- La Dirección Municipal de Supervisión y Control, tendrá a su cargo el proceso técnico de control territorial, respetando las competencias de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo. Compartirán informes semestrales del trabajo conjunto.

Art. 35.- Inspecciones especiales.- Se podrán realizar inspecciones especiales por parte de la Dirección Municipal de Supervisión y Control y los niveles de desconcentración permitidos, entendiéndose por éstos a aquellos derivados de solicitud Edilicia o a pedido del Alcalde, ante cualquier requerimiento.

CAPÍTULO IV USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 36.- Definición.- Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto por el PDOT, en zonas o sectores específicos determinados en el territorio del cantón Naranjal.

Art. 37.- Destino de los usos.-

1. La asignación de usos en suelo urbano, de expansión urbana y rural, se establece de acuerdo al destino de cada zona definida por el modelo de estructura establecido por el PDOT. Se clasifican en:

- a) Residencial.
- b) Múltiple.
- c) Comercial y de servicios.
- d) Industrial.
- e) Equipamiento.
- f) Protección ecológica.
- g) Preservación patrimonial.
- h) Recurso natural
- i) Rural residencial.
- j) Uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.

2. Los usos de suelo referidos en el numeral anterior constarán en el mapa y cuadros correspondientes del PUOS.

3. En estos usos de suelo pueden aparecer zonas de riesgo, entendidas éstas como suelo rural con pendientes superiores a 30 grados; y, suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes, etc.), suelos inundables, que constarán en el mapa de riesgos correspondiente. En estas zonas se prohíbe todo tipo de edificación, debiendo conservarse la vegetación existente.

PÁRRAFO I

USO RESIDENCIAL

Art. 38.- Uso residencial.- Es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

Art. 39.- Clasificación del uso residencial.-

1. Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan tres tipos de uso residencial, que estarán definidos territorialmente en el PUOS:

- a) Residencial 1 (R1), son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamiento de nivel barrial.
- b) Residencial 2 (R2), son zonas de uso residencial en las que se permiten actividades económicas de nivel barrial y sectorial; y, equipamientos barriales y sectoriales.

2. La Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, a través de planes parciales o planes especiales, establecerá las densidades máximas permitidas para los usos residenciales, que deberán ser aprobados por el Concejo Municipal.

PÁRRAFO 2

USO MÚLTIPLE

Art. 40.- Uso múltiple.- Corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes o ubicados en áreas de centralidad en las que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del PUOS.

Art. 41.- Clasificación del uso múltiple.- El **Cuadro de Clasificación de Uso Múltiple**, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Múltiple, se consignarán en el PUOS.

PÁRRAFO 3

USO INDUSTRIAL

Art. 42.- Uso Industrial.- Es el destinado a actividades de elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Art. 43.- Clasificación del uso industrial.-

1. El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y de alto riesgo.
2. La categorización de los grupos principales y el **Cuadro de Clasificación de Uso Industrial**, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Industrial, se consignarán en el PUOS.
3. Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo emitirá el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

PÁRRAFO 4

USO Y EQUIPAMIENTO

Art. 44.- Uso y Equipamiento.- Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el cantón Naranjal, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

Art. 45.- Clasificación del uso y equipamiento.-

1. En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad o municipal.
2. La categorización de los equipamientos y el **Cuadro de Clasificación de Uso Equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos**, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso y Equipamiento, se consignarán en el PUOS.

PÁRRAFO 5 USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Art. 46.- Uso Protección Ecológica.-

1. Es un suelo rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable.
2. El uso protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas del cantón Naranjal y las que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
3. Para su gestión se considerarán las categorías de manejo establecidas en el ordenamiento jurídico ambiental, en materia de prevención y control del medio ambiente.

Art. 47.- Clasificación del uso protección ecológica.-

1. Corresponde a las categorías de manejo: Áreas de Conservación; Áreas de Intervención Especial y Recuperación; y, Áreas de Patrimonio Natural del Estado (PANE) - Bosques y Vegetación Protectora.
2. La **categorización de los equipamientos y la clasificación de Uso Protección Ecológica**, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Protección Ecológica, se consignarán en el PUOS.

PÁRRAFO 6 USO PATRIMONIO CULTURAL

Art. 48.- Uso Protección Patrimonio Cultural.- Se refiere al suelo ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.

Art. 49.- Clasificación del Uso Patrimonio Cultural.-

1. El uso de suelo patrimonio cultural se clasifica en arqueológico, arquitectónico y urbanístico.
2. El **Cuadro de Clasificación de Uso Patrimonio Cultural**, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Patrimonial Cultural, se consignarán en el PUOS.

PÁRRAFO 7

USO RECURSOS NATURALES

Art. 50.- Uso Recursos Naturales.- Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales.

Art. 51.- Clasificación del Uso Recursos Naturales.-

1. El uso recursos naturales se clasifica en recursos naturales renovables y recursos naturales no renovables.
2. La categorización y el **Cuadro de Clasificación de Uso Recursos Naturales**, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Recursos Naturales, se consignarán en el PUOS.

PÁRRAFO 8

USO RURAL RESIDENCIAL

Art. 52.- Uso Rural Residencial.- El uso rural residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, localizados en el suelo rural.

Art. 53.- Clasificación del Uso Rural Residencial.- El **Cuadro de Clasificación de Uso Rural Residencial**, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Agrícola Residencial, se consignarán en el PUOS.

PÁRRAFO 9

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Art. 54.- Uso Comercial y de Servicios.- Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados

con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo).

Art. 55.- Clasificación del Uso Comercial y de Servicios.-

1. Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los grupos comercial y de servicio barrial; comercial y de servicios sectorial; y, comercial y de servicios de ciudad o municipal.

2. La categorización y el **Cuadro de Clasificación de Uso Comercial y de Servicios**, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Comercial y de Servicios, se consignarán en el PUOS.

PÁRRAFO 10

USO PRIORITARIO PARA DESARROLLO DE REUBICACIÓN EMERGENTE DE ASENTAMIENTOS UBICADOS EN ÁREAS DE RIESGO NO MITIGABLE ("USO RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL -RIS")

Art. 56.- Uso de suelo exclusivo para reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.-

1. Es el destinado a reservar terrenos, predios o sectores apropiados para impulsar o implementar proyectos prioritarios de reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable, infraestructura educativa y equipamiento comunitario.

2. Para efectos de este párrafo se entenderá como terrenos, predios o sectores apropiados para el propósito determinado en el numeral anterior, al suelo urbano o de expansión urbana, escasamente ocupado, como construcciones provisionales, ruinosas, inconclusas o construcciones cuyo tamaño repercute mínimamente sobre la superficie del terreno, las que evidencien procesos de deterioro urbanístico; con factibilidad o acceso directo a redes de infraestructura instaladas y servicios urbanos; así como cualidades geomorfológicas que posibiliten la construcción de inmuebles seguros; así mismo resistentes; y, económicos, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

3. Los proyectos de habilitación de suelo para reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable, infraestructura educativa y equipamiento comunitario que se requiera implementar en esta categoría, se sujetarán a las especificaciones establecidas para cada proyecto por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, las que serán remitidas, previo informe de la Comisión de Planificación y Construcciones, para la aprobación del Concejo Municipal.

4. Los proyectos de edificaciones derivados de la habilitación alcanzada por el procedimiento previsto en el numeral anterior, respetarán las reglas especiales de uso, ocupación, edificación y habilitación de suelo aprobadas por el Concejo Municipal. La

Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo revisará y aprobará estos proyectos mediante el flujo de procedimientos que se determine vía resolución administrativa, atendiendo las necesidades de la gestión.

PÁRRAFO 11 COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Art. 57.- Categorías de Usos.-

1. Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los párrafos previos y en las reglas técnicas correspondientes, se plantean tres categorías de usos:
 - a) Principal: es el uso predominante de una zona de reglamentación.
 - b) Permitidos: son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos.
 - c) Prohibidos: son los usos no permitidos.
2. El **Cuadro de Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad**, que deberá contar al menos con las variables principal, permitidos y prohibidos, se consignarán en el PUOS.

CAPÍTULO V ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 58.- Asignaciones de Zonificación para Habilitación del Suelo y Edificación.-

1. Las asignaciones de zonificación para habilitación del suelo y edificación son:
 - a) Para habilitación del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales; y,
 - b) Para edificación: los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PLANTA BAJA"); el coeficiente de ocupación del suelo total ("COS TOTAL"), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

Art. 59.- Aplicación de la Zonificación.-

1. La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:
 - a) En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.
 - b) En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.
 - c) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote.
 - d) En áreas de suelo rural, la zonificación se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada.

- e) En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga dos tipologías, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo (lote mínimo para el frente mínimo o definido por el polígono de zonificación); en caso de existir un área remanente o traslapada, ésta podrá acogerse a la más favorable.
- f) En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes.

2. En caso de habilitación de suelo urbano con dos o más zonificaciones, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellas zonificaciones con uso protección ecológica, en las cuales se aplicará la zonificación asignada a cada una de las áreas del lote.

Art. 60.- Tipologías de Zonificación para Edificación.-

1. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de predio y línea de construcción a más de las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- a) Áreas históricas: La asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico municipal en materia de áreas y bienes patrimoniales.
- b) Aislada: Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
- c) Pareada: Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- d) Continua: Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal exclusivamente con cerramientos de verjas distanciadas un mínimo de 10 cm; o con malla metálica. Esta ocupación sólo se permitirá en la zonificación Residencial 1 (R1).

Esta disposición no se aplicará en predios cuya colindación sea con frente a una calle pública de ancho menor a diez (diez) metros, por el lado de dicha calle.

- e) Especial ZH: Para edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales y otros lugares de interés urbanístico que deben conservar las tipologías existentes, para lo cual contarán con un régimen normativo específico para la edificación, definido por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, y aprobado por el Concejo Municipal.
- f) Especial ZC: Para áreas de promoción especial, desarrollo de proyectos urbanísticos concertados y zonas especiales de desarrollo económico, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la habilitación del suelo y para la edificación, que será definido por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, y aprobado por el Concejo Municipal.
- g) Especial ZR: Zona urbanística en riesgo donde se prohíben nuevas construcciones.

2. Para el caso de zonas especiales de desarrollo económico, previamente a la declaración nacional se solicitará la determinación del uso del suelo al GADMCN.
3. Las **Condiciones de Implantación del Uso Comercial y de Servicios**, se consignarán en el PUOS.

Art. 61.- Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable.-

1. Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:

- a) Mantendrán el retiro frontal.
- b) Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
- c) Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

2. Cuando en un lote exista adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, respetando las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente.

3. En sectores con tipología pareada sin definición de adosamientos, la Municipalidad definirá el correspondiente adosamiento. En el caso de lotes que no tengan posibilidad de determinar la forma de ocupación pareada, se deberá definir el adosamiento a uno o a ambos lados, modificando la asignación original a continua o aislada; en este caso la propuesta será notificada a la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, para que realice la correspondiente actualización en la base de datos del PUOS.

4. Cuando existan lotes de superficie menor al lote mínimo de la zonificación asignada, en uso de suelo rural, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m², y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; con excepción de su implantación en zonas de riesgo, áreas de protección especial, de esteros, taludes y ríos.

5. Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes que por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la normativa, la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo emitirá un informe con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate, para conocimiento y dictamen de la Comisión de Planificación y Construcciones, previa a la autorización del Concejo Municipal.

CAPÍTULO VI
DEL DESARROLLO URBANÍSTICO
SECCIÓN PRIMERA
DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO
PÁRRAFO I
CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 62.- Definición.-

1. La habilitación del suelo considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en este Libro.
2. Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Art. 63.- Proyectos de Urbanización.-

1. Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del cantón Naranjal calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PDOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.
2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PDOT ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.
3. Las urbanizaciones pueden ser:
 - a) Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al GADMCN, de conformidad con esta normativa y el COOTAD.
 - b) Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio-organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al GADMCN, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la autoridad administrativa otorgante de la Licencia Urbanística de Habilidadación del Suelo así lo apruebe, previo informe favorable de la Procuraduría Síndica Municipal, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.
4. Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al GADMCN o sus empresas públicas municipales, si las hubiere, una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés

social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el GADMCN podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en esta normativa. En este último caso se requerirá de informe favorable de la Procuraduría Municipal.

5. Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:

a) Etapa de Implantación, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la administración municipal.

b) Etapa de Conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la administración municipal.

c) Etapa de Consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a la municipalidad, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad y mejoramiento barrial.

6. El GADMCN podrá suscribir directamente o a través de empresas públicas municipales, si las hubiere, o unidades desconcentradas, el o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones sociales.

7. La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en esta ordenanza y en conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

Art. 64.- Proyectos de Partición.-

1. Los proyectos de partición son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad subdividir y habilitar predios, tomando en consideración la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.

2. En suelo urbano, de la partición del suelo propuesta deberán resultar no más de 10 (diez) lotes o solares, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad, de ser el caso.

3. En suelo rural, de la partición del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de 10 (diez) lotes, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.

4. Se considera además como partición a las habilitaciones originadas por sucesión hereditaria que pueden generarse en suelo urbano, de expansión urbana y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes.

5. Las particiones pueden ser:

a) Particiones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica en tanto se sujete a las asignaciones de la zonificación y a la normativa prevista para este efecto;

- b) Particiones generadas por subdivisión judicial, que son habilitaciones del suelo generadas por sentencia ejecutoriada emitida por Juez competente, de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico nacional.
- c) Particiones en predios que contengan edificación protegida o inventariada, que se sujetarán a las disposiciones específicas previstas en el ordenamiento jurídico municipal en materia de Áreas Patrimoniales; y,
- d) Particiones por intervención de entidades públicas, generadas por la ejecución de obras públicas o por resoluciones que declaran de utilidad pública una parte del inmueble.

Art. 65.- Proyectos de Reestructuración Parcelaria.-

1. Los proyectos de Reestructuración parcelaria, son nuevos trazados de fraccionamientos aprobados por el GADMCN, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad municipal y particular o entre lotes de cuerpo cierto particulares. Cumplirá uno o más de los siguientes fines:

- a) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana; y,
- c) Re-lindera predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.

2. La reestructuración parcelaria será realizada a petición de parte o por iniciativa de la administración municipal, y será tramitada por el Departamento encargado del catastro municipal. En el caso de licenciamiento sujeto al procedimiento especial, se requerirá informe previo de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo y de la Comisión edilicia competente.

3. En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GADMCN procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

PÁRRAFO 2

CONSIDERACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO

Art. 66.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

Art. 67.- Sistema Vial.-

1. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial municipal. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUOS y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable.

2. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal y a la política de movilidad sustentable.
 3. Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales se establece la siguiente clasificación:
 - a) Sistema Vial Urbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el PDOT.
 - b) Sistema Vial Rural, correspondiente a las zonas definidas como rurales en el PDOT.
- Las especificaciones funcionales y técnicas de las vías urbanas y rurales se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
4. La Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo diseñará la estructura vial principal en la circunscripción del cantón Naranjal, mediante los respectivos instrumentos de planificación territorial.
 5. La Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo diseñará todas las vías locales, peatonales, escalinatas y además las vías colectoras rurales. Este diseño será enviado para conocimiento de la Comisión de Planificación y Construcciones, previo a la aprobación del Concejo Municipal.
 6. Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el Informe de Regulación Municipal– IRM, en cada caso.

Art. 68.- Elementos del sistema vial.- Las vías en función del sistema al que pertenecen y sus características, están constituidas por los siguientes elementos: calzadas y carriles, aceras, parterres, vegetación y elementos adicionales, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, facilidades de tránsito y cruces peatonales. Las especificaciones de estos elementos se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 69.- Derecho de vías.-

1. Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse al ordenamiento jurídico nacional, a las disposiciones emitidas por el órgano rector sectorial del gobierno nacional, a los estudios y recomendaciones viales de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo. Constan en el PUOS, en el mismo que se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías municipales.
2. En el PUOS constará además el respectivo mapa de caracterización de las vías del sistema vial urbano y suburbano de acuerdo a la clasificación establecida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 70.- Áreas de protección especial.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de acueductos, líneas de alta tensión, canales, colectores, que se encontrarán especificados en el cuadro y mapa correspondientes del PUOS, incluyendo los mapas de los planes parciales.

Art. 71.- Áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.-

1. En toda subdivisión de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del COOTAD, éste entregará al Municipio el porcentaje de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal previsto:

En urbanizaciones, entregarán el doce por ciento (12%) del área útil urbanizable, un tres por ciento (3%) adicional de la misma superficie para áreas de equipamiento comunal de servicios sociales y públicos.

2. Se podrá imputar a la contribución del área verde y área de equipamiento comunal al que están obligados los administrados, en los términos del numeral anterior, lo siguiente:

Las afectaciones que se hubieren producido en el predio cuya subdivisión solicita el administrado, siempre que se hubieren originado por orden de órgano competente del GADMCN;

3. De conformidad con el artículo 473 del COOTAD, en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Municipal de Naranjal. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal, en caso de que el predio subdividida en más de diez (10) lotes, de conformidad con el régimen general previsto en este texto.

Art. 72.- Especificaciones técnicas de la contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal.-

1. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal se determinan en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

2. No obstante lo previsto en el numeral anterior:

a) Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta treinta grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluadas previamente por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo.

b) Las áreas de protección de ríos, esteros, quebradas o taludes, no serán consideradas como parte de la contribución de zonas verdes ni equipamiento comunal.

c) No podrán ser destinados para áreas verdes o de equipamiento comunales las áreas que están afectadas por vías o proyectos viales aprobados por los órganos competentes de los niveles de gobierno nacional, regional, provincial o cantonal. Tampoco, las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.

3. La Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, mediante los estudios técnicos correspondientes, definirá el tipo de equipamiento que será construido. En el caso de habilitaciones de suelo para urbanizaciones con uso industrial el porcentaje de equipamiento comunal se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a dicho uso.

4. Las condiciones y dimensiones de áreas verdes, vías y equipamientos de las nuevas urbanizaciones, deberán ser diseñadas y construidas de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

5. El organismo administrativo responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con el organismo administrativo responsable del catastro municipal,

verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de urbanización o subdivisión en general registrados o aprobados, según sea el caso.

Art. 73.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.-

El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al GADMCN, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Art. 74.- Redes de infraestructura.-

1. Los proyectos de urbanización y subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana deberán sujetarse a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener aprobación de la Municipalidad, de la Empresa Eléctrica Milagro, o su sucesora, y de las empresas operadoras de servicios de telecomunicaciones autorizadas.

2. El Promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al GADMCN, a título gratuito, las redes de infraestructura sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura. En suelo rural se exigirá únicamente la infraestructura básica técnicamente factible.

3. Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan, previo informe de la empresa eléctrica.

4. La Municipalidad no podrá dar servicio, ni otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos ilegales que se encuentren fuera del suelo urbano, de expansión urbana o en áreas declaradas de riesgo no mitigable. La Empresa Eléctrica y Telefónica solicitarán previamente, a la municipalidad a través de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, la certificación municipal de que el predio se encuentra en suelo urbano o de expansión urbana.

Art. 75.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo.-

1. Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en la Licencia Municipal Urbanística correspondiente y podrán ser ejecutadas por:

a) En el caso de las urbanizaciones regulares, por propietarios o promotores privados; y,

b) En el de urbanizaciones sociales de desarrollo progresivo, por las organizaciones sociales.

2. El costo de las obras de infraestructura correrá a cargo de los propietarios, promotores u organizaciones sociales, según el caso.

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

Art. 76.- Recepción de áreas verdes, áreas de equipamiento comunal, vialidad e infraestructura.-

1. El GADMCN recibirá, mediante escritura pública, las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal de conformidad con los planos aprobados u Ordenanza de Aprobación para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en esta normativa.
2. La recepción de las redes de agua potable, alcantarillado, electrificación y telefonía que se requieran, se hará sobre la base de los informes de las respectivas entidades departamentales o empresas públicas municipales.

Art. 77.- Prohibición de segunda subdivisión.- No se aprobará una segunda subdivisión sobre lotes resultantes de una primera subdivisión, excepto que se demuestre que se trata de casos derivados de herencias exclusivamente, y con el único fin de repartir la heredad. Esta disposición se aplicará de tal forma que se evite creación de nuevas lotizaciones disimuladas bajo el instrumento de la partición o fraccionamiento.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA EDIFICACIÓN O APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO PÁRRAFO I CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 78.- Definición.- La Edificación o aprovechamiento urbanístico es la capacidad de edificación de un predio, condicionado por la reglamentación municipal y determinado por la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre.

Art. 79.- Edificación.- Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano, de expansión urbana y rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en esta ordenanza y sus anexos.

Art. 80.- Intervenciones Constructivas.- Son todas las propuestas de diseño para ejecutar una intervención constructiva menor o una intervención constructiva mayor, en los términos previstos en este cuerpo legal y en el régimen de licenciamiento municipal urbanístico, en un predio que se encuentre en suelo urbano y de expansión urbana y rural. Las propuestas deberán sujetarse además al PUOS y a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 81.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.-

1. Es la relación entre el área edificada computable y el área del lote.
El Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.
Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.
De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

2. Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades, que no se encuentran entre las previstas en el numeral siguiente.
3. Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos, bodegas individuales menores a 6 m²., ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m² se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.
4. Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en esta normativa y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Municipal (IRM).

Art. 82.- Ocupación provisional.- Los predios particulares ubicados en suelo urbano podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia municipal urbanística. Esta autorización tendrá el carácter temporal por tiempo limitado máximo de seis meses calendario y solo será renovable por una vez. Deberán respetarse la zonificación, uso del suelo y la normativa vigente para cada caso. La autorización se obtendrá en la Municipalidad.

PÁRRAFO 2

ALTURA Y DIMENSIONES DE EDIFICACIÓN

Art. 83.- Altura y dimensiones de edificación.- Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de edificación y dimensiones establecidas en esta ordenanza.

Art. 84.- Altura de local.-

1. La altura de local es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local.
2. Las especificaciones técnicas de la altura de local se determinan en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
3. Únicamente para elementos de detalles formales, ornamentales la altura mínima será de 2,10 m.

Art. 85.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos en zonas con pendiente, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado de conformidad con el PUOS. El levantamiento topográfico georeferenciado, que deberá ser realizado por el respectivo especialista, será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

Art. 86.- Altura de edificación.-

1. La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en esta ordenanza y sus anexos y en los instrumentos de la planificación territorial.
2. En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. El mezanine se contabilizará como piso.
3. En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.
4. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de altura de edificación se consignarán en el PUOS y en los instrumentos de la planificación territorial.

Art. 87.- Edificaciones en Bloques.-

1. En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.
2. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
3. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de edificaciones en bloques se consignan en el PUOS y en los instrumentos de la planificación territorial.

PÁRRAFO 3

DEL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN NARANJAL

Art. 88.- Incremento de número de pisos.- Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el PUOS y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 89.- Suelo creado.- Para efectos del presente Parágrafo se considera "Suelo Creado" al área a ser construida por sobre lo establecido en el PUOS, previa autorización del GADMCN, en los términos previstos en este Parágrafo.

Art. 90.- Ámbito de aplicación.- La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

- a) En las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial.
- b) En Proyectos urbano-arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.
- c) En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección municipal o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter municipal, expresamente calificados como tales por el Concejo Municipal.
- d) En las construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad.

Art. 91.- Suelo creado en edificaciones existentes.- Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos de que trata este Parágrafo en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones municipales de la edificación sobre la cual desean solicitar tal incremento y estén ubicados en las Zonas Urbanísticas de Asignación Especial. Deberán ajustarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas.

Art. 92.-Suelo creado por redistribución del COS-PB.- Los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS PB), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el PUOS, pero sin excederse del COS-TOTAL, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo.

En el caso de que sobrepase el COS-TOTAL de la zonificación vigente, se someterá a la compra de suelo creado aplicando la misma fórmula de cálculo de la venta de suelo creado en zonas urbanísticas de asignación especial.

Art. 93.- Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.-

1. La captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del GADMCN de la siguiente manera:

- a) A través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado prevista, o por preverse, en el ordenamiento jurídico municipal.
- b) A través de la compensación social en infraestructura aprobada por la municipalidad.
- c) A través de la compensación social en suelo.

2. El pago de la contribución especial de que trata este artículo se realizará de conformidad con lo previsto en este cuerpo normativo.

3. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, la Municipalidad suscribirá el respectivo convenio con el administrado.

4. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

Art. 94.- Autoridad Administrativa Competente.-

1. La Municipalidad a través de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo otorgará la autorización por incremento de número de pisos, en conformidad con lo previsto en este Parágrafo:

Art. 95.- Procedimiento.-

1. Previo el otorgamiento de la Licencia Municipal Urbanística de Edificación para el caso de construcción del incremento de pisos, el administrado solicitará a la Municipalidad la autorización de dicho incremento.

2. El administrado presentará a la Autoridad Administrativa Competente la solicitud de pago de la contribución especial, o de compensación social en infraestructura o en suelo, por incremento de número de pisos en el formulario normalizado determinado vía Resolución Administrativa.

3. El otorgamiento de la autorización de incremento de número de pisos de que trata este Parágrafo no faculta trabajo de intervención física alguna en la circunscripción territorial del cantón Naranjal, pero es requisito previo para la emisión de la Licencia Municipal Urbanística de Edificación.

**PÁRRAFO 4
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN**

Art. 96.- Retiros.- Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en este cuerpo legal y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Municipal (IRM).

Art. 97.- Tipos de retiro.-

1. Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida en el PUOS pueden ser frontales, laterales y posteriores.

2. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de retiros frontales, laterales y posteriores se consignan en el PUOS.

**PÁRRAFO 5
ESTACIONAMIENTOS**

Art. 98.- Provisión obligatoria de estacionamientos.-

1. Toda edificación contará obligatoriamente con áreas para estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados y demás condiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

2. Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:

a) Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.

- b) Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, todo terreno, camionetas.
- c) Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
- d) Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semi-remolque o remolque.

Art. 99.- Casos en que la obligatoriedad de provisión de estacionamientos no es exigible o puede ser compensada.-

1. En lotes con frente a pasajes peatonales los estacionamientos no serán exigibles.
2. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies iguales o menores a doscientos metros cuadrados (200 m²) donde se vaya a edificar hasta dos unidades de vivienda (bifamiliar), se podrá exonerar el cincuenta por ciento del número de estacionamientos, en cuyo caso deberá compensarse a la administración municipal con el equivalente al 100% de valor del área de los estacionamientos faltantes, por uso del espacio público, que en todo caso no se considerará como de su uso exclusivo.
3. En lotes menores o iguales a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) donde se vaya a edificar una unidad de vivienda (unifamiliar) podrá exonerarse el ciento por ciento del número de estacionamientos requeridos. Los lotes que por su topografía o morfología sean inaccesibles para el ingreso de vehículos, podrán planificarse sin estacionamientos, previo informe de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo. En estos casos, deberá compensarse a la administración municipal con el equivalente al 100% de valor del área de los estacionamientos faltantes, por uso del espacio público, que en todo caso no se considerará como de su uso exclusivo, de acuerdo a lo especificado en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
4. El valor de las compensaciones referidas en los numerales anteriores de este artículo se establecerá de acuerdo al valor de uso de espacio público para estacionamientos vehiculares.
5. Las compensaciones recaudadas constituirán un fondo para estacionamientos públicos, que será administrado por un fideicomiso creado para el efecto.

**PÁRRAFO 6
CUBIERTAS, CERRAMIENTOS Y VOLADIZOS**

Art. 100.- Cubiertas, cerramientos y voladizos.- Las especificaciones técnicas para la construcción de cerramientos, cubiertas y voladizos se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 101.- Obligación de cerrar los solares no edificados.-

1. Los titulares de solares no edificados ubicados en la zona urbana de la ciudad de Naranjal y cabeceras parroquiales, sin perjuicio del régimen administrativo previsto en los numerales siguientes, están en la obligación de cerrarlos, a través de la construcción de cerramientos que deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
2. En el evento de que en el ejercicio de las potestades de control la Dirección Municipal de Supervisión y Control constate la inobservancia de la obligación prescrita en el numeral anterior, se levantará la correspondiente acta de verificación, consignando

en la misma el plazo de cumplimiento de la norma, que será de 120 días calendario, bajo la prevención legal contenida en el numeral siguiente.

3. En el caso de que el administrado no diere cumplimiento a lo consignado en el acta de verificación, la construcción del cerramiento frontal la realizará el GADMCN, a través de la Dirección Municipal de Obras Públicas y por cualquier modalidad de gestión, a costa del administrado y sin que esto genere responsabilidad alguna a la Municipalidad.

4. El costo por la construcción del cerramiento frontal realizado por la Municipalidad será cobrado en el ejercicio inmediato posterior a la ejecución de la obra, en su totalidad, a los titulares o propietarios respectivos, por contribuciones especiales de mejoras y con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.

5. En el caso de que el GADMCN realice directamente la construcción del cerramiento frontal, el costo total de la obra será calculado sobre la base de los costos directos e indirectos en que se hubieren incurrido y que serán determinados por la Dirección Municipal de Obras Públicas.

6. Para efectos de notificación a los titulares de los solares no edificados y sin perjuicio de realizarse la misma en su domicilio conocido, se colocará al interior del solar no edificado un cartel, visible desde el espacio público, con la leyenda "Solar no edificado sujeto a control". A los administrados cuyo domicilio conocido no fuere posible determinar, podrá notificárseles, en forma colectiva, por la prensa.

7. El GADMCN notificará a los propietarios de los solares urbanos no edificados en función de la ubicación de dichos solares, debiendo para el efecto empezar por aquellos lotes que se encuentren en las zonas o sectores con mayor porcentaje de consolidación.

Para la aplicación de este artículo, se considerará como zona urbana la establecida o conformada por todas las lotizaciones que se hallan aprobadas por la municipalidad hasta el año 2013; y que se hallen pobladas en al menos el 50% de su área útil; este porcentaje lo establecerá el Departamento de Avalúos y Catastros.

Art. 102.- Obligación de limpiar los solares urbanos.-

1. Los titulares de solares ubicados en la zona urbana de la ciudad de Naranjal y cabeceras parroquiales, sin perjuicio del régimen administrativo previsto en los numerales siguientes, están en la obligación de mantenerlos limpios de malezas o cualquier tipo de desecho.

2. En el evento de que en el ejercicio de las potestades de control la Dirección Municipal de Supervisión y Control constate la inobservancia de la obligación prescrita en el numeral anterior, se levantará la correspondiente acta de verificación, consignando en la misma el plazo de cumplimiento de la norma, que será de 30 días calendario, bajo la prevención legal contenida en el numeral siguiente.

3. En el caso de que el administrado no diere cumplimiento a lo consignado en el acta de verificación, la limpieza del solar la realizará el GADMCN, a través de la Dirección Municipal de Obras Públicas y por cualquier modalidad de gestión, a costa del administrado y sin que esto genere responsabilidad alguna a la Municipalidad.

4. El costo por la limpieza del solar realizada por la Municipalidad será cobrado en el ejercicio inmediato posterior a la ejecución de la obra, en su totalidad, a los titulares o propietarios respectivos, y con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.

5. Para efectos de notificación a los titulares de los referidos solares y sin perjuicio de realizarse la misma en su domicilio conocido, se colocará al interior del solar un cartel, visible desde el espacio público, con la leyenda "Solar sujeto a control". A los administrados cuyo domicilio conocido no fuere posible determinar, podrá notificárseles, en forma colectiva, por la prensa.

6. El GADMCN notificará a los propietarios de los solares urbanos previamente señalados en función de la ubicación de dichos predios, debiendo para el efecto empezar por aquellos lotes que se encuentren en las zonas o sectores con mayor porcentaje de consolidación.

Para la aplicación de este artículo, se considerará como zona urbana la establecida o conformada por todas las lotizaciones que se hallan aprobadas por la municipalidad hasta el año 2013; y que se hallen pobladas en al menos el 20% de su área útil; este porcentaje lo establecerá el Departamento de Avalúos y Catastros.

PÁRRAFO 7 CUBIERTAS, CERRAMIENTOS Y VOLADIZOS

Art. 103.- Iluminación, ventilación, circulaciones, accesos y salidas.- Los espacios construidos deberán obligatoriamente sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo anexas a esta ordenanza.

PÁRRAFO 8 ASCENSORES

Art. 104.- Ascensores.-

1. Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a cinco (5) pisos, que se considerará desde el subsuelo en caso de haberlo; y, en edificios de estacionamientos de más de tres plantas, incluyendo planta baja.

2. Se exonera de esta obligación a las edificaciones existentes que, acogándose a la zonificación vigente, presenten proyectos modificatorios o ampliatorios de hasta seis (6) pisos, incluido subsuelos.

3. La instalación de ascensores se sujetará a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

PÁRRAFO 9 DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 105.- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.-

1. Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas, de expansión urbana y rural de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General.

2. En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada, cuyos datos de afectación constarán en el Informe de Regulación Municipal.

3. Los conjuntos habitacionales deben implantarse en lotes con área máxima de veinticinco mil metros cuadrados (25000 m²), siempre y cuando observen las

previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación municipal e incorporen la continuidad de la trama vial pública existente.

4. Las edificaciones que deseen realizarse en régimen de propiedad horizontal podrán hacerlo, ajustándose a lo prescrito en el régimen de licenciamiento municipal urbanístico, en conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

5. Las edificaciones ya construidas a ser declaradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal deberán contar de forma obligatoria, previamente, con la Licencia Municipal Urbanística correspondiente y el Certificado de Conformidad de Habitabilidad, o las autorizaciones administrativas necesarias a la fecha de construcción.

Art. 106.- Normas aplicables.-Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a lo dispuesto en esta norma.

PÁRRAFO 10

NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN POR USOS

Art. 107.- Normas específicas de edificación por usos.-

1. El administrado deberá cumplir, en el ejercicio de su actuación, con las especificaciones de edificación por usos previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, en garantía de la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a fin de coadyuvar al orden público y la convivencia ciudadana.

2. Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo establecen las normas específicas para los siguientes usos:

- a) Edificaciones para uso residencial.
- b) Edificaciones para industrias.
- c) Edificaciones para educación.
- d) Edificaciones para cultura y espectáculos públicos.
- e) Edificaciones para salud.
- f) Edificaciones para bienestar social.
- g) Edificaciones para recreación y deportes.
- h) Edificaciones para culto.
- i) Edificaciones para servicios funerarios.
- j) Edificaciones para cementerios y parques cementerios o camposantos.
- k) Edificaciones para los diferentes tipos de transporte.
- l) Edificaciones para uso comercial y de servicios,
- m) Edificaciones para centros de diversión.
- n) Edificaciones para mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites y vulcanizadoras.
- o) Edificaciones para alojamiento.
- p) Edificaciones para estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles
- q) Edificaciones para centros de acopio y distribución de gas licuado de petróleo (GLP).
- r) Ferias con aparatos mecánicos.
- s) Los demás que se incorporen en el Anexo de esta ordenanza.

SECCIÓN TERCERA

PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN PÁRRAFO I DEL PAISAJE, PROTECCIÓN DE TALUDES, ESTEROS Y QUEBRADAS

Art. 108.- Ordenación del paisaje.-

1. Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanísticos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar.
2. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
 - a) Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones;
 - b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo; y,
 - c) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorías ambientales.

Art. 109.- Áreas de protección de taludes.-

1. En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura natural o ejecutada por la intervención del hombre que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:
 - a) En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
 - b) En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
2. En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar se deberá presentar el estudio de suelos del área de protección del talud que garantice su estabilidad firmado por el profesional responsable.
3. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la zonificación asignada y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda.
4. Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad del talud presentando los estudios técnicos de suelo y estructurales que justifiquen la intervención y deberá mantener un retiro mínimo de 3 metros desde el borde superior del nuevo talud; y,
5. Todos los taludes cuya altura sea menor a 3 metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art. 110.- Áreas de protección de esteros y quebradas.-

1. En presencia de esteros y quebradas se observarán las siguientes condiciones:
 - a) En terrenos conformados por rellenos de esteros y quebradas, se considerará un retiro de protección de 3 metros a partir del borde, certificado por el organismo administrativo responsable del catastro municipal.
 - b) En quebradas con pendientes de 10 grados hasta 60 grados el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
 - c) En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
2. Los bordes superiores de los esteros, quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, con base en el análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graneadas las respectivas curvas de nivel.
3. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente del estero o quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o particiones, se registrará la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
4. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, esteros, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.
5. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.
6. En caso de que los esteros o quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de esteros y quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.
7. Para habilitación de suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de esteros y quebradas, se requerirá informe del organismo administrativo responsable del catastro municipal, sobre el estado de la propiedad del área rellenada e informe favorable de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo.
8. Se podrá edificar en las áreas existentes correspondientes a rellenos de esteros y quebradas que hayan sido adjudicadas por la Municipalidad, siempre y cuando se presenten los justificativos técnicos con base en un Estudio de Suelos otorgado y certificado por una Entidad Competente.

**PÁRRAFO 2
DEL AGUA**

Art. 111.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.-

1. Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.

2. Para el caso de cuerpos de agua en general, (aparte de esteros y quebradas), se observará una franja de 15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual determinada por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, previo informe de la empresa pública municipal competente.
3. Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente, de ser necesario se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica.
4. En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación comprendida entre 45 y 60 grados, y de una altura mayor a 10 metros las áreas de protección corresponderán a:
 - a) En pendientes comprendidas entre 45 a 60 grados la franja de protección será de 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo de áreas de protección de taludes.
 - b) En pendientes mayores a 60 grados la franja de protección será de 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo de áreas de protección de taludes.
5. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración municipal, previo informe técnico favorable emitido por la empresa pública municipal competente.
6. Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico municipal, en materia ambiental.
7. Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, con base en el análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graneadas las respectivas curvas de nivel.

Art. 112.- De las aguas subterráneas.-

1. Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados ante el órgano municipal competente para su criterio técnico y a la Entidad responsable del ambiente para su aprobación.
2. En tal virtud se prohíbe:
 - a) Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua;
 - b) Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas;
 - c) Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño;

- d) Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua emitido por la Secretaría del Agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental; y,
- e) Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que sólo será otorgado cuando no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y se entreguen las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

PÁRRAFO 3 DE LOS RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Art. 113.- La planificación preventiva.- Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes. No se autorizará la implantación de edificación alguna en zonas definidas como de "riesgo no mitigable".

Art. 114.- El riesgo en la edificación.- El Informe de Regulación Municipal– IRM – incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo. Sobre la base de esta información, sólo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público.

PÁRRAFO 4 DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Art. 115.- Construcciones sismo resistentes.-

1. Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.
2. Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observarán adicionalmente las normas básicas y recomendaciones correspondientes del Código Ecuatoriano de la Construcción, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas elaboradas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).
3. En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:
 - a) Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo sísmico, cuya normativa establezca parámetros de construcción acordes con las mejores y más modernas prácticas de ingeniería estructural; y,
 - b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art. 116.- Normas de protección contra incendios.-

1. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, se sujetarán al PUOS y a las Reglas Técnicas de Arquitectura y

Urbanismo; y, deberán observar adicionalmente las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra Incendios, su Reglamento y las normas INEN sobre protección contra incendios.

2. Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.

3. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

Art. 117.- Accesibilidad al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas).-

1. La accesibilidad al medio físico es un bien público consagrado en términos de derecho ciudadano, a través del cual, toda persona, sin importar su edad, género, etnia, condición física, psíquica y/o sensorial, tiene derecho a interactuar socialmente y a desarrollar sus aptitudes y potencialidades en las diversas esferas de la actividad cotidiana y hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad.

2. Se entiende también por accesibilidad a la característica del urbanismo, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación sensorial, que permiten a cualquier persona su libre utilización, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.

3. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observar las normas de accesibilidad de las personas al medio físico establecidas por el INEN.

PÁRRAFO 5 DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 118.- Bienes y áreas patrimoniales.- Los bienes y áreas patrimoniales, los sitios arqueológicos y su entorno natural y paisajístico ubicados en la circunscripción territorial del cantón Naranjal serán sujetos de investigación, planificación, protección y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa vigente.

CAPÍTULO VII DE LAS AUTORIZACIONES MUNICIPALES SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Art. 119.- La Licencia Municipal Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. Es el acto administrativo mediante el cual el GADMCN autoriza a su titular el ejercicio de su derecho preexistente a habilitar el suelo o a edificar dentro de la jurisdicción del cantón Naranjal.

2. El régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de la Licencia Municipal Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación en la jurisdicción de Naranjal será regulado en el Régimen Administrativo de las Licencias Municipales Urbanísticas en el Cantón Naranjal.

TÍTULO III DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 120.- Definición.- El espacio público constituye el sistema en el que se relacionan e integran las áreas, zonas y equipamientos del cantón Naranjal, y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales, sean de dominio público o de dominio privado, que constituye el escenario de la interacción social cotidiana y en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad.

Art.121.- Componentes y elementos del espacio público.-

1. Constituyen componentes del espacio público los siguientes:

- a) Los bienes públicos de uso público establecidos en la ley;
- b) Los bienes de propiedad privada destinados al uso público; y,
- c) Todos los elementos naturales o contruidos que existan, se implanten o instalen en los bienes de uso público.

2. Conforman el espacio público los siguientes elementos:

a) Elementos constitutivos:

(i) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por los componentes de los perfiles viales tales como derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, túneles, pasos peatonales, puentes peatonales, escalinatas, boulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles. Los componentes de los cruces o intersecciones tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos;

(ii) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad;

(iii) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos; y,

(iv) Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en el PDOT y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

b) Elementos complementarios

(i) Componentes de la vegetación natural e intervenida;

(ii) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques; y,

(iii) Componentes del amueblamiento urbano: mobiliario y señalización.

Mobiliario:

- Elementos de comunicación tales como mapas de localización de información pública, planos de inmuebles históricos y lugares de interés, informadores de temperatura, de contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras, pulsadores y buzones.

- Elementos de organización tales como paradas de buses, topes de llantas y semáforos.

- Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.

- Elementos de recreación tales como juegos infantiles, juegos para adultos.

- Elementos de servicios como parquímetros, ventas, casetas de turismo, muebles de lustrabotas.

- Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores para reciclar los desechos.

- Elementos de seguridad, tales como barandas, pasamanos, cámaras de video-vigilancia, cámaras de video para tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Señalización:

- Elemento de nomenclatura domiciliaria o urbana.

- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación e información.

- Elementos de publicidad pública o privada: vallas, paneles, etc.

Art. 122.- Gestión y competencia sobre el espacio público.- El Concejo Municipal, a propuesta de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo o sus órganos dependientes, en coordinación con la Dirección de Obras Públicas, expedirán las políticas municipales relacionadas con la gestión del espacio público en el marco de la planeación del ordenamiento del territorio, las que se referirán a:

a) Definición del sistema del espacio público y delimitación de los elementos que lo constituyen como parte del PDOT u otros instrumentos de planificación;

b) Definición de estrategias, programas y proyectos;

c) Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público;

d) Desarrollo de mecanismos de observación, monitoreo, participación y gestión; y,

e) Desarrollo de la normalización y estandarización de los elementos del espacio público.

Art. 123.- Modificación del destino.- El destino de los bienes de dominio público solo podrá ser modificado por el Concejo Municipal, de acuerdo a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

Art. 124.- Autorización de usos.-

1. El GADMCN podrá autorizar el uso de áreas públicas de recreación activa o pasiva a organizaciones sociales, personas jurídicas o de derecho privado. Igualmente, se podrá delegar la administración, mantenimiento y equipamiento de éstas para usos compatibles.
2. En cualquier caso deberá mediar un acto contractual que, en ningún caso constituirá título traslativo de dominio, ni privará a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Art. 125.- Accesibilidad al espacio público.-

Los parques, zonas verdes, vías, parterres y demás espacios que tengan carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin autorización municipal.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, y que permita la circulación de medios de transporte alternativo no motorizados, de conformidad con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y normas específicas sobre la materia.

Art. 126.- Normas aplicables a los bienes que constituyen equipamiento urbano.-

1. Los componentes del equipamiento urbano podrán ser realizados por el GADMCN, el Gobierno Nacional y personas o instituciones de carácter privado, aisladamente o en asociación, siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento vigente, la programación y reglamentaciones respectivas.
2. El GADMCN, a través de su órgano competente, establecerá políticas, programará y regulará los tipos, características, implantaciones, localizaciones y modalidades de acceso, uso y goce del conjunto de los componentes del equipamiento urbano.

Art. 127.- Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo.- La provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano a cargo de particulares, en los que se utilice el espacio aéreo urbano o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, deberá contar con licencia de ocupación y utilización expedida por la Municipalidad, previo a lo cual deberá contar con:

- a) Estudio que contemple la factibilidad técnica de la construcción propuesta, la coherencia de las obras propuestas con los planes de ordenamiento territorial –PDOT– y los instrumentos de planificación y la utilización compatible con la condición del espacio;
- b) Informe favorable de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo o sus órganos dependientes y de la Comisión Edilicia competente para el caso de subsuelo; y,
- c) Pago de tarifas y regalías establecidas.

En ningún caso estas obras podrán obstaculizar o impedir el acceso de los ciudadanos al espacio público.

Art. 128.- Enlace entre los bienes privados y los elementos del espacio público.-

1. Cuando un particular requiera usar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos, a fin de enlazar bienes privados entre sí, o bienes privados y elementos del espacio aéreo, tales como puentes o pasos subterráneos y otras obras de interés urbano, deberá presentar un estudio que comprenda:

- a) Un análisis de factibilidad técnica y de impacto urbano; y,
- b) Una justificación de la coherencia de la obra propuesta con los planes e instrumentos que la desarrollen.

2. Aprobado este estudio y obtenida la autorización por parte de la Administración Municipal, se procederá a pagar las tasas y regalías a la Municipalidad de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

3. Esta autorización no concede derechos reales a los particulares y hará prevalecer el interés general sobre el particular.

Art. 129.- Reglas Técnicas para la instalación de mobiliario urbano en el Espacio Público.- Las disposiciones de orden técnico para la instalación de mobiliario urbano en el espacio público se encuentran establecidas en las Reglas Técnicas del Mobiliario Urbano.

Art. 130.- Anexos.- Constituye parte de esta ordenanza, el instrumento denominado “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y Reglas Técnicas de Mobiliario Urbano” anexo a esta ordenanza.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Conjuntamente con la presente Ordenanza se aprueba el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) elaborado por la Dirección de Gestión de Planificación Municipal.

SEGUNDA.- Se encarga a la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo la formulación de un reglamento que establezca incentivos para construcciones ambientalmente amigables y que cumplan con los siguientes aspectos:

1. **RECICLAJE DE AGUAS.-** Las aguas lluvias captadas en los conjuntos habitacionales y las aguas grises residuales provenientes de lavabos y duchas deben reciclarse para el riego de las áreas verdes, huertos comunitarios, uso de inodoros y similares, previo el tratamiento que la técnica recomiende.

2. **ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:**

- El desarrollo de las redes eléctricas será subterráneo. Los postes se ubicarán en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.
- Con carácter demostrativo, se debe introducir sistemas de alumbrado mediante energías alternativas.
- El sistema de alumbrado dentro del área comunal utilizará energías alternativas.

3. **TELEFONIA Y COMUNICACIONES**

- Los armarios o cajas deben empotrarse en muros o sitios que no obstaculicen la circulación peatonal.

- La colocación de antenas de telecomunicaciones debe efectuarse fuera de áreas residenciales o conjuntos habitacionales. Su ubicación será autorizada por la Comisión de Planificación y Construcciones previo informe favorable de la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo.
- Los urbanizadores deben ampliar el espectro del servicio, especialmente de comunicaciones, buscando atender las mayores solicitudes con visión futurista.

TERCERA.-

1. El GADMCN, por medio de la Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Municipal Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Cantón Naranjal ("LUAE"), a través del procedimiento especial, expedirá a favor de las industrias la correspondiente LUAE, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Municipal correspondiente.

La Autoridad Administrativa Otorgante elaborará el Manual de Procesos que regulará la aplicación del procedimiento especial de licenciamiento de industrias con incompatibilidad de uso de suelo, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal, para su correspondiente aprobación vía Resolución Administrativa.

2. Las industrias y comercios sectorizados deberán obtener, además de la LUAE, el resto de autorizaciones administrativas requeridas para el efectivo ejercicio de las actividades económicas industriales.

CUARTA.- El Concejo Municipal, previo informe de la Comisión de Planificación y Construcciones, actualizará vía Resolución, cada dos años o extraordinariamente cuando el propietario de un terreno así lo solicite a la administración municipal, el listado de los terrenos, predios o sectores apropiados para impulsar o implementar uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social (RIS), reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable, infraestructura educativa y equipamiento comunitario, o planes especiales.

QUINTA.- Las modificatorias a la zonificación aprobada por el Concejo Municipal, en aplicación de la presente Ordenanza Municipal, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, y polígonos de zonificación, sin que esto implique cambios a las asignaciones establecidas en el PDOT, los mapas y demás instrumentos de planificación, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, con base en datos georeferenciados, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Municipal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

PRIMERA.- El Plan de Uso y Ocupación del Suelo elaborado por la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, en virtud de que el actual PDOT no lo contempla, servirá de base para la aplicación de esta ordenanza y de otros los instrumentos normativos municipales

SEGUNDA.- La Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo, en un plazo de sesenta (60) días, complementará el actual Plan de Uso y Ocupación del Suelo. Dicho plazo se contará a partir de la aprobación y entrada en vigencia de la presente ordenanza.

TERCERA.- Para la aplicación de la presente ordenanza, hasta que se cumpla con lo establecido en la disposición transitoria anterior, la Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo emitirá los informes técnicos que correspondan a fin de viabilizar los trámites presentados por los usuarios. Dichos informes serán avalados por la Comisión Edilicia de Planificación.

CUARTA.- El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) se incorpora a través de esta Ordenanza Municipal como componente del PDOT.

QUINTA.- Mientras se expida el Título "De las Infracciones y Sanciones", dentro del Régimen Administrativo del Ejercicio de las Potestades Sancionadoras en el cantón Naranjal, las infracciones y sanciones en materia de territorio, hábitat y vivienda (habilitación y edificación), se sujetarán al siguiente régimen:

A.- Clasificación de las infracciones.- Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente ordenamiento jurídico se clasifican en muy graves, graves y leves.

B.- Responsabilidad.-

1. Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales y jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.

2. Si existe más de un sujeto responsable de la infracción o si ésta es consecuencia de la acumulación de actividades cumplidas por personas diferentes, las sanciones que se deriven son independientes unas de otras.

3. Cuando el incumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico municipal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan; y, de las sanciones que se impongan.

C.- Principios de proporcionalidad.- En la imposición de sanciones se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Considérense especialmente los siguientes criterios para la gradación de la sanción aplicada:

- a) La trascendencia social y el perjuicio causado por la infracción cometida;
- b) El grado de intencionalidad;
- c) La reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones; y,
- d) La cuantía del eventual beneficio obtenido por el infractor.

D.- Infracciones y sanciones administrativas en materia de habilitación de suelo.-

1. Constituyen infracciones administrativas muy graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Urbanizar o particionar lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, encontrándose el suelo donde se hizo la habilitación ilegal en áreas de

protección ecológica y zonas de riesgo. (Urbanizaciones o subdivisiones sin autorización municipal en protección ecológica o áreas de riesgo);

b) Urbanizar o particionar lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal y tampoco han respetado la zonificación establecida en los instrumentos locales. (Urbanizaciones o subdivisiones sin autorización municipal que no cumplan con zonificación);

c) Urbanizar o particionar lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, que se hayan desarrollado en suelo de expansión urbana. (Urbanizaciones o subdivisiones sin autorización municipal realizadas en suelo de expansión urbana); y,

d) promocionar o publicitar, por parte de promotores o propietarios, y de cualquier forma y por cualquier medio, la venta ilegal de lotes o parcelas, haya o no realizado obras físicas, sin contar con las debidas autorizaciones municipales. (Urbanizaciones, subdivisiones o reestructuraciones parcelarias que se publicitan sin contar con las debidas autorizaciones).

2. Constituyen infracciones administrativas graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a) Urbanizar o particionar lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, pero se han desarrollado en suelo urbano y han cumplido con la zonificación asignada al sector. (Urbanizaciones o subdivisiones en suelo urbano que no cuentan con la respectiva autorización municipal pero cumplen zonificación); y,

b) Urbanizar o particionar lotes que cuenten con autorización municipal, cuyas obras se estén ejecutando sin cumplir con la normativa vigente. (Urbanizaciones o subdivisiones que cuentan con autorización municipal cuyas obras se ejecutan sin cumplir la normativa local).

3. Constituyen infracciones administrativas leves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas:

a) Urbanizar o particionar lotes con la debida autorización, pero incurriendo en retardos injustificados en el cumplimiento de los plazos establecidos en los cronogramas. (Urbanizaciones o subdivisiones que cuentan con autorización pero no han cumplido con los plazos del cronograma).

4. En los casos de infracciones calificadas como muy graves y que constan en el numeral 1 de este artículo, serán sancionadas con la aplicación de una multa de hasta cinco (5) veces el valor del terreno, según el avalúo comercial real actualizado efectuado por el organismo administrativo responsable del catastro municipal; el funcionario competente de la Dirección Municipal de Supervisión y Control ordenará inmediatamente además y en caso de corresponder, como medida cautelar, la clausura de las obras.

5. En los casos de infracciones calificadas como graves y que constan en el numeral 2 de este artículo, los infractores serán notificados con la aplicación de medidas cautelares y el funcionario competente de la Dirección Municipal de Supervisión y Control dispondrá que se obtengan las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo antes señalado, serán sancionados con multa de hasta dos (2) veces el valor comercial real del terreno, según el avalúo actualizado efectuado por el organismo administrativo responsable del catastro municipal.

6. En los casos de infracciones calificadas como leves y que constan en el numeral 3 de este artículo, serán sancionadas con la aplicación de una multa equivalente al valor de las obras no ejecutadas hasta llegar al cien por ciento (100%) del valor del fondo de garantía. En el caso de las particiones la multa corresponderá al 25% el valor comercial real del terreno, según el avalúo actualizado efectuado por el organismo administrativo responsable del catastro municipal.

E.- Infracciones y Sanciones Administrativas en materia de Edificación.-

1. Constituyen infracciones administrativas muy graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a) Construir, ampliar o modificar edificaciones sin contar con la aprobación de planos arquitectónicos y la respectiva Licencia Municipal Urbanística. (Construcciones sin acta de aprobación de planos arquitectónicos ni Licencia Municipal Urbanística); y,

b) Construir o ampliar edificaciones que cuenten con la aprobación de planos arquitectónicos, pero no cuentan con la respectiva Licencia Municipal Urbanística. (Construcciones con acta de aprobación de planos arquitectónicos que no cuentan con licencia de construcción, cumplan o no cumplan las normas vigentes).

2. Constituyen infracciones administrativas graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas:

Infringir la normativa técnica local vigente aunque cuenten con la aprobación de planos arquitectónicos y la respectiva Licencia Municipal Urbanística, en los siguientes casos (Construcciones que cuentan con acta de aprobación de planos arquitectónicos y licencia de construcción, pero han incumplido con las normas vigentes en la ejecución de la obra):

a) Si el informe de control establece que las obras del proyecto estructural aprobado compromete la seguridad estructural de la edificación;

b) Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de las áreas de protección de quebradas o ríos;

c) Si el informe de control establece que la construcción supera la máxima altura permitida en metros o en pisos;

d) Si el informe de control establece el incumplimiento de la altura mínima de local medida desde el piso terminado hasta el cielo raso terminado, y la altura de entrepiso máxima determinada para usos residenciales señaladas en las reglas técnicas correspondientes;

e) Si el informe de control establece la inobservancia de las áreas mínimas comunales;

f) Si el informe de control establece el incumplimiento del número de estacionamientos;

g) Si el informe de control establece el incumplimiento en las dimensiones mínimas de estacionamientos;

h) Si el informe de control establece el incumplimiento en la construcción o instalación de uno o más ascensores;

i) Cuando se ha continuado con las obras a pesar de la existencia de medidas cautelares;

j) Si el informe de control establece el incumplimiento de condiciones técnicas y de seguridad en las excavaciones, que ocasionen inestabilidad en los predios o estructuras colindantes;

k) Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de los retiros; y,
l) La falta de notificación del propietario del inicio de las obras y el avance de cada etapa constructiva para la ejecución de los controles respectivos.

3. Constituyen infracciones administrativas leves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas:

Infringir la normativa técnica local vigente aunque cuenten con la aprobación de planos arquitectónicos y la respectiva Licencia Municipal Urbanística, en los siguientes casos (Construcciones que cuentan con acta de aprobación de planos arquitectónicos y licencia de construcción, pero han incumplido con las normas vigentes en la ejecución de la obra):

a) Si el informe de control establece que existe alteración entre la topografía declarada en planos y el nivel natural del terreno;

b) Si el informe de control establece que la construcción incumple con las áreas mínimas de ambientes o locales construidos;

c) Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público, incluyendo dimensiones de escaleras;

d) Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en puertas y accesos, incluido el acceso vehicular; y,

e) Si el informe de control establece que las construcciones incumplen con las dimensiones mínimas en pozos de luz.

4. En los casos de infracciones calificadas como muy graves y que constan en el numeral 1 de este artículo, serán sancionadas con la aplicación de una multa entre el 5% hasta el 20% del avalúo de la obra, avalúo que será el calculado por el organismo municipal competente al momento de la autorización de la construcción o licenciamiento urbanístico. El porcentaje aplicado tendrá correspondencia con el avance de la obra ejecutada al momento de la detección de la infracción. Además, el funcionario competente de la Dirección Municipal de Supervisión y Control ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras por 30 días; si en este término, no se presentare la respectiva licencia de construcción, se ordenará la demolición.

5. En los casos de infracciones calificadas como graves y que constan en el numeral 2 de este artículo, los infractores serán sancionados en la forma siguiente:

a) En el caso del literal a), el funcionario competente de la Dirección Municipal de Supervisión y Control ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá la realización de las obras de mitigación, las que deberán realizarse en un plazo máximo de 60 días. En caso de incumplimiento, el infractor pagará una multa cuyo valor oscilará entre tres (3) veces hasta diez (10) veces el valor de una remuneración básica unificada y se ordenará la demolición de lo construido ilegalmente.

b) En el caso de los literales b) y c), con la aplicación de una multa de (3) veces hasta diez (10) veces el valor de una remuneración básica unificada y se ordenará la demolición de lo construido ilegalmente, la que deberá iniciarse por parte del infractor en un plazo máximo de cinco (5) días a partir de la notificación del funcionario competente de la Dirección Municipal de Supervisión y Control; vencido este término y si no se ha realizado lo dispuesto, la administración municipal ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor.

c) En el caso del literal d), con la aplicación de una multa que oscilará entre dos (2) veces hasta cinco (5) veces el valor de una remuneración básica unificada y en los casos de escaleras, la demolición de lo construido.

d) En el caso del literal e), el funcionario competente de la Dirección Municipal de Supervisión y Control ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la restitución de las áreas respectivas; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá oscilar entre cinco (5) veces y hasta quince (15) veces el valor de una remuneración básica unificada.

e) En el caso del literal f), con la aplicación de una multa que será entre tres (3) veces hasta cinco (5) el valor de una remuneración básica unificada. El funcionario competente de la Dirección Municipal de Supervisión y Control además ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta el cumplimiento de lo estipulado en la normativa.

f) En el caso del literal g), el funcionario competente de la Dirección Municipal de Supervisión y Control ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras y concederá el plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser entre dos (2) veces hasta cuatro (4) veces el valor de una remuneración básica unificada, sin que la sanción lo exonere de la obligación de la remediación inmediata.

g) En el caso del literal h), el funcionario competente de la Dirección Municipal de Supervisión y Control concederá un plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser entre diez (10) veces hasta veinte (20) veces el valor de una remuneración básica unificada, y no se podrá otorgar el permiso de habitabilidad.

h) En el caso del literal i), con la aplicación de una multa de entre diez (10) veces hasta veinte (20) veces el valor de una remuneración básica unificada y la demolición de lo construido.

i) En el caso del literal j), el funcionario competente de la Dirección Municipal de Supervisión y Control ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras, y dispondrá al propietario que los daños sean remediados en un plazo máximo de 30 días; en caso de incumplimiento, la obra será suspendida indefinidamente y el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de entre diez (10) veces hasta veinticinco (25) veces el valor de una remuneración básica unificada; además la administración municipal podrá remediar las irregularidades trasladando los gastos al infractor.

j) En el caso del literal k), con la aplicación de una multa que será entre diez (10) veces de hasta veinte (20) veces el valor de una remuneración básica unificada.

k) En el caso de los literales a) y j), cuando el incumplimiento de las condiciones o reglas técnicas ocasionen un riesgo inminente o daño para las personas, bienes o ambiente, la sanción principal consistirá en la cancelación definitiva de las licencias, permisos o autorizaciones administrativas otorgadas para el ejercicio de la actuación.

6. En los casos de infracciones calificadas como leves y que constan en el numeral 3 de este artículo, los infractores serán sancionados en la forma siguiente:

a) En el caso del literal a), el funcionario competente de la Dirección Municipal de Supervisión y Control ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la presentación de los planos rectificadas, acta y licencia corregidas, en un plazo no mayor a 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento, sancionará al infractor con el pago de multa que podrá ser entre una (1) vez hasta tres (3) veces el valor de una remuneración básica unificada.

b) En el caso del literal b), con la aplicación de una multa de entre dos (2) veces hasta cuatro (4) veces el valor de una remuneración básica unificada y la demolición de lo construido ilegalmente o la rectificación correspondiente.

c) En el caso del literal c), con la aplicación de una multa de entre cuatro (4) veces hasta diez (10) veces el valor de una remuneración básica unificada por cada ambiente o local que incumpla la norma.

d) En el caso del literal d), el funcionario competente de la Dirección Municipal de Supervisión y Control ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras y, dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa de entre dos (2) veces hasta cuatro (4) veces el valor de una remuneración básica unificada por cada piso de las construcciones que incumplan la norma y la demolición de lo construido ilegalmente.

e) En el caso del literal e), el funcionario competente de la Dirección Municipal de Supervisión y Control ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento, sancionará al infractor con una multa que será entre una (1) vez hasta dos (2) veces el valor de una remuneración básica unificada y la demolición de lo construido ilegalmente.

F.- De otras Infracciones y Sanciones Administrativas en materia de Habilitación y Edificación.-

1. Constituyen infracciones administrativas muy graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a) El propietario y los arrendatarios que destinen un predio o una edificación a actividades prohibidas, o que se encuentren permitidas con requerimientos específicos y no han cumplido con estos. (Inmueble destinado a actividades prohibidas);

b) Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, o puedan causar perjuicios a bienes de terceros. (Falta de medidas de seguridad);

c) Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección para el control municipal. (Obstaculización a las inspecciones de control municipal);

d) Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, o que incumplan las condiciones técnicas establecidas. (Ocupación de espacios públicos);

e) Los que no hubieren obtenido la licencia de trabajos varios o no hubieren cumplido con lo autorizado por la licencia. (Falta de Licencia de trabajos varios);

f) El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. (Daños a bienes de uso público); y,

g) El propietario y los arrendatarios que no cuenten con alguna de las autorizaciones previstas en la legislación nacional y local vigentes necesarias para el funcionamiento de una determinada actividad económica. (Falta de licencia municipal única para el ejercicio de actividades económicas).

2. En los casos de las infracciones previstas en el numeral anterior, aquellas serán sancionadas con la aplicación de una multa de entre 50% del valor de una remuneración

básica unificada hasta 3 veces el valor de dicha remuneración, según la gravedad del caso calificada por el funcionario competente. El funcionario competente de la Dirección Municipal de Supervisión y Control podrá, en caso de que corresponda, ordenar la suspensión o demolición de obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad y se remedien los daños ocasionados, en un plazo máximo de quince (15) días laborables contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Administración Municipal los ejecutará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del veinticinco por ciento (25%).

SEXTA.- A petición del interesado, o si éste no lo realizare, por iniciativa municipal obligatoria, se regularizarán las construcciones que no cuenten con aprobación de planos o Licencia Municipal Urbanística y cuyas edificaciones no afecten derechos de terceros o al espacio público. El plazo de regularización será de 2 años a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza y se someterá al procedimiento simplificado.

La regularización supone el reconocimiento de la construcción y la responsabilidad del propietario sobre las características de seguridad de la construcción y la veracidad de la información entregada, sin perjuicio de las inspecciones que con posterioridad la administración municipal pudiera realizar.

La regularización referida tendrá el costo que se señala a continuación:

- a) Si la regularización se realiza por iniciativa del propietario, el costo será igual al valor de obtener la Licencia de Edificación en el momento de dicha regularización.
- b) Si la regularización se realiza por iniciativa de la municipalidad, el costo será igual al valor de obtener la Licencia de Edificación en el momento de dicha regularización más un valor adicional del 25% al 200% de una remuneración básica unificada, porcentaje que se aplicará según el tamaño y avalúo de la obra.

El proceso de regularización se sujetará a la Resolución Administrativa correspondiente.

SÉPTIMA.- Toda solicitud o trámite dirigido al alcalde o a un funcionario municipal se ingresará a la Secretaría General Municipal, de donde se derivará dentro de un plazo de 24 horas al Departamento, Dirección o funcionario respectivo.

Esta disposición se cumplirá para todo trámite que ingrese al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, independientemente del asunto de que se trate.

OCTAVA.- Cámbiese la denominación de “Dirección de Gestión de Planificación” por “Dirección Municipal de Planificación y Uso del Suelo”.

NOVENA.- El alcalde o alcaldesa, dentro de sus facultades, creará la Dirección Municipal de Supervisión y Control que tendrá como parte integrante de ella a la Unidad de Supervisión de Construcciones, la Comisaría Municipal y otras unidades de control que se le asignen.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS.-

PRIMERA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza Municipal quedan derogadas las disposiciones que se opongan a la misma, contenidas en las ordenanzas:

a) “Ordenanza Sustitutiva que Regula las Urbanizaciones, Lotizaciones Urbanas y Semiurbanas y Fraccionamientos de Predios Urbanos, Semiurbanos y Rurales del Cantón Naranjal”, sancionada por el alcalde, Ing. Marcos Chica Cárdenas, el 27 de diciembre del 2011.

b) “Ordenanza Sustitutiva de Construcciones, Ornato y Línea de Construcción de los Inmuebles a Construirse y de los Construidos dentro del Cantón Naranjal”, sancionada por el alcalde, Ing. Marcos Chica Cárdenas, el 06 de junio del 2012.

Así mismo, quedan derogadas todas las disposiciones de otras ordenanzas que se opongan al contenido del presente cuerpo legal.

DISPOSICIONES FINALES.-

PRIMERA.- Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongan.

SEGUNDA.- Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en cualquiera de las formas previstas en el Art. 324 del COOTAD, la cual se efectuará inmediatamente después de su sanción por parte del alcalde.

Dada en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal de Naranjal, a los ocho días de mayo del dos mil catorce.

Dra. Carmen Dillon de Villavicencio
ALCALDESA SUBROGANTE

Lic. José Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-

En legal forma certifica que, la ordenanza que antecede fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del I. Concejo Municipal de Naranjal, realizadas los días 23 de enero y 08 de mayo del 2014.

Naranjal, 13 de mayo del 2014

Lic. José Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM

ALCALDÍA DEL CANTÓN NARANJAL.-

Naranjal, 14 de mayo del 2014, a las 09h00.-

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso 5, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal; y, por cuanto, la presente ordenanza está de acuerdo con la

Constitución y leyes de la República.- Sanciono la presente ordenanza para que entre en vigencia, disponiéndose su promulgación y publicación en la gaceta oficial municipal y en el dominio web de esta institución municipal, conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.

Ing. Marcos Chica Cárdenas
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-
Proveyó y firmo el decreto que antecede, el Ing. Marcos Chica Cárdenas, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, a los catorce días de mayo del dos mil catorce, a las 09H00.

Lic. Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM