

ORDENANZAS

REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, LOTIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN CHAMBO

EL CONCEJO CANTONAL DE CHAMBO

Considerando:

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y 53 del COOTAD, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar en el ámbito de sus competencias;

Que, el Art. 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización.

Que, los Arts. 7; 29 literal a) y 57 literal a) del COOTAD, otorga al Concejo Municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Art. 322 del COOTAD, dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, en la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial, se establecen, los porcentajes de área verde comunal que se entregara al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chambo, en la división de suelo para fraccionamiento, será por una sola vez, el quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno, en calidad de áreas verdes y comunales y además se establece el área mínima para lotes del sector urbano y rural;

Que, entre las funciones y competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, están el planificar el desarrollo cantonal, formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular y ejercer el uso y ocupación del suelo urbano y rural; establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento, acorde a lo previsto en los Arts. 264, numeral 1) de la Constitución del República; 54 literal c); 55 literales a) y b); 57 literal x); y, 466 del COOTAD;

ORDENANZAS

Que, constituye un imperativo el crecimiento legal, técnico y planificado, orientado a un presente y futuro que haga de Chambo y sus centros de mayor población, lugares para el buen vivir, con los perfiles adecuados que establece el COOTAD., en su Art. 54 literal c), y los Arts., 470, 471, 472 y 473 del mismo Código;

En ejercicio de la facultad y competencia que confieren los Artículos 240, 264, numeral 2 de la Constitución de la República, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

La Reforma a La Ordenanza que regula las Urbanizaciones, Lotizaciones y Fraccionamientos de Predios Urbanos y Rurales en el Cantón Chambo.

Capítulo I

ÁMBITO, JURISDICCIÓN Y OBJETO

Art. 1.- **Ámbito y Jurisdicción.**- La presente Ordenanza se aplicará dentro de la jurisdicción del Cantón Chambo.

Art. 2.- **Objeto.**- La presente Ordenanza regula los procedimientos a seguirse para la aprobación municipal de urbanizaciones, lotizaciones, fraccionamientos, y particiones en el Cantón Chambo.

Capítulo II

DEFINICIONES

Art. 3.- **Área total.**- Es la superficie total de un predio o finca individualizado, con linderos y medidas precisas, que va a ser sometido a fraccionamiento, urbanización y partición.

Art. 4.- **Área útil.**- Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del mismo.

Art. 5.- **Área afectada.**- Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a:

- Proyectos municipales de vialidad y equipamiento;
- Derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos;
- En caso de Urbanizaciones, vías internas, espacios verdes y comunales.

ORDENANZAS

- Franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica;
- Acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tubería de alcantarillado, considerados como redes municipales;
- Franjas de protección naturales de quebradas, aun cuando estas hayan sido rellenadas, lagunas, canales de riego, riberas de ríos;
- Zonas inundables;
- Terrenos inestables o que presenten pendientes superiores al 35%; y,
- Las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, y se integran al sistema vial planificado por la Municipalidad.

Art. 6.- **Área verde.**- Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres, arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

Art. 7.- **Área comunal.**- Es el área destinada a la implantación de los siguientes servicios:

- Centros educativos;
- Puestos o retenes policiales;
- Locales de salud, (hospital, centros de salud, Subcentro, y puesto de salud
- Equipamiento deportivo (estadios, coliseos, canchas de uso múltiple;
- Gestión y administración (casas comunales, entre otros).

Art. 8.- **Parcela o lote.**- Se denomina parcela, el bien inmueble urbano, suburbano o rural designado como lote, fracción o unidad de propiedad horizontal, inscrito y registrado en el sistema catastral municipal.

Art. 9.- **Urbanizaciones.**- Se considera urbanización, la división de una parcela o propiedad en el área de la ciudad, o en la cabecera parroquial rural, en las área de expansión urbana o en los centros poblados, que esté situada frente a la vía pública existente o en proyecto, y otras que diseñe el urbanizador para habilitar una superficie de terreno con miras a la edificación de viviendas; dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público, con fácil acceso para ser dotadas de infraestructura básica aptas para construir y, que comprenda más de diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que

ORDENANZAS

deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión y se entregara en calidad de áreas verdes y comunales el 20% del área útil del terreno o lote.

Art. 10.- **Fraccionamiento.**- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana y rural, la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a una vía pública, existente o en proyecto.

Art. 11.- **Reestructuración parcelaria.**- Se entiende como tal a un nuevo trazado de las nuevas parcelaciones defectuosas que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los planes de Ordenamiento Urbano en vigencia; y,
- b) Distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

Art. 12.- **División o partición sucesoria.**- Se entenderá como tal a aquellas parcelaciones de un predio para transferencia de dominio, resultante de la sucesión por causa de muerte, que deberá seguir las normas de urbanización o fraccionamiento según la ley y esta ordenanza.

Art. 13.- **Participación agrícola.**- Fraccionamiento agrícola.- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

Art. 14.- **Fusión.**- Es la unión de un área o predio con otro u otros colindante, para formar un solo cuerpo, autorizado por la municipalidad.

Art. 15.- **Vías arteriales.**- Son las destinadas para conducir el tránsito de la manera más fluida posible y con el menor volumen de obstáculos.

Art. 16.- **Vía colectora.**- Son las destinadas a conducir el tráfico de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o hacia arterias de gran volumen.

Art. 17.- **Vía local.**- Su destino principal es el dar acceso a los lotes de fraccionamiento.

Art. 18.- **Vía peatonal.**- Son los que sirven exclusivamente para el tránsito peatonal. Deben quedar cerradas al acceso de vehículos mediante obstrucciones materiales.

Art. 19.- **Línea de fábrica.**- Es el lindero o límite definido legalmente por el Topógrafo Municipal, entre un lote con relación a la vía pública. Para urbanizaciones, lotizaciones,

ORDENANZAS

subdivisiones, o cualquier otra forma de fraccionamiento se concederá según el caso de conformidad a lo que determina el Plan de Ordenamiento Territorial y ordenanza respectiva.

Capítulo III

Art. 20.- La presente ordenanza tendrá vigencia en el perímetro del cantón Chambo; y se sujetará a ésta, toda construcción nueva, reconstrucción, remodelación, restauración, ampliación de edificación, urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones e integraciones parcelarias y todo lo concerniente al fraccionamiento territorial, requerirá de la aprobación y autorización municipal del proyecto a través de la Dirección de Planificación del GADM-CHAMBO; para lo cual debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 21.- Los proyectos deben presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del profesional del área afín responsable del proyecto.

Art. 22.- En el Centro Histórico de la Ciudad, todo proyecto relativo a cualquiera de los inmuebles que consten como inventariados, esto es con protección total o parcial, o de los inmuebles que sin encontrarse inventariados se encontraren ubicados en el Centro Histórico, requerirán informe favorable por parte del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y la aprobación de la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Chambo; previo a un informe emitido por el INPC podrá re categorizar la figura de patrimonio a un inmueble, siempre y cuando los medios justifiquen en beneficio del cantón.

Art. 23.- Informe de Aprobación.- El Informe de Aprobación es el documento mediante el cual, La Dirección de Planificación del GAD Municipal de Chambo indica que se ha procedido con la aprobación del proyecto presentado; el mismo que es habilitante para proceder con la solicitud de Permiso Provisional de Construcción.

Art. 24.- Requisitos para la aprobación de Planos de edificaciones en general.- Para obtener la aprobación de un proyecto de edificación en zonas urbanas, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del GAD Municipal de Chambo, en especie valorada.
- b) Línea de fábrica.
- c) Tres juegos de planos arquitectónicos "formato A1"
- d) A partir de tres plantas en adelante o que sobrepasen los 400 m² de construcción se presentará estudio estructural firmado por un Ingeniero Civil

ORDENANZAS

e) Toda edificación que quiera ser declarada bajo régimen de propiedad horizontal deberá presentar estudios eléctricos, hidrosanitarios y telefónicos, (siempre y cuando sobrepasen 10 líneas).

f) Certificado de no adeudar al GADM-CHAMBO.

g) Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano actualizado.

h) Copia de la carta del último pago por el servicio de agua potable o certificado.

i) Copia a color de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del propietario.

j) Copia de Escritura de propiedad, debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad.

k) Certificado de gravámenes actualizado.

l) Formulario del INEC.

m) Informe del Ministerio del Ambiente, la SENAGUA y Subsecretaría de Riego, CONELEC, en caso de que la construcción se ubique junto a un canal de riego, fuentes de agua, ríos, lagunas, vertientes, sifones, quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares y otros.

n) En caso de adosamiento, añadir la autorización notariada de los colindantes, que permiten el adosamiento, en caso de sectores de ordenamiento nuevos, si tiene el colindante.

Art. 25.- **Modificaciones y actualizaciones a los planos aprobados.**- Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten el uso del suelo, altura de edificación, superficie construida, ocupación de retiros, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes, si las hubiere, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del GADM-CHAMBO, en especie valorada.

b) Proyecto original aprobado (juego completo).

c) Tres juegos de planos del proyecto modificado resaltando los cambios propuestos realizados.

d) Certificado de no adeudar al GADM-CHAMBO.

ORDENANZAS

- e) Copia a color de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del propietario.
- f) Formulario de Informe de aprobación de planos para construcción.
- g) Solicitud de permiso provisional de construcción (adjuntar contrato de dirección técnica o construcción notariado).
- h) Certificado de gravámenes actualizado.
- i) Formulario del INEC.

- j) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
- k) Copia de Escritura de propiedad, debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad.
- l) En el caso de edificaciones de propiedad horizontal se requerirá autorización de los condóminos (acta notariada de la asamblea de condóminos).

Art. 26.- **Caducidad y reprobación de proyectos generales de edificación.**- Todo plano aprobado tendrá una vigencia de dos años, para su ejecución; tiempo después del cual caduca.

La Dirección de Planificación del GAD Municipal de Chambo, reaprobará un proyecto de edificación que hubiere caducado, previa la presentación de los documentos según **(MODIFICACIONES Y ACTUALIZACIONES A LOS PLANOS APROBADOS)**

Art. 27.- **Requisitos para la aprobación de anteproyectos de urbanización, propiedad horizontal y programas de interés social.**- Para la aprobación de un proyecto de urbanización, subdivisión predial, propiedad horizontal y programas de interés social, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación del GAD Municipal de Chambo, en especie valorada.
- b) Línea de fábrica.
- c) Copia de la escritura
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Chambo.
- e) Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano actualizado.
- f) Copia de la carta del último pago de agua potable.
- g) Copia a color de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del propietario.

ORDENANZAS

Para conjuntos habitacionales presentar:

1. Certificación de ejes viales.
2. Factibilidad de agua potable y alcantarillado.
3. Factibilidad de energía eléctrica.
4. Factibilidad de CNT (opcional)

5. Planos del anteproyecto.

Art. 28.- **Proyectos de ampliación y/o modificación de construcciones.**- Para los proyectos de ampliación o modificación de construcciones existentes, se presentarán planos de las secciones, nuevos accesos en la edificación; a fin de verificar las condiciones de seguridad. Así como cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta Ordenanza. Se identificará en el plano de la siguiente manera:

1. Demoliciones: color amarillo.
2. Construcción nueva: color rojo.
3. Construcción sin demoler: sin color.

Art. 29.- **Proyectos no aprobados.**- Cuando un proyecto no hubiera sido aprobado, la Dirección de Planificación del GADM-CHAMBO, entregará al interesado un informe motivado y fundamentado, explicando las objeciones.

Art. 30.- **Normas de Presentación de planos.**- Los planos deben presentarse en papel impreso y en medio magnético para su revisión, aprobación y trámite, se sujetaran a las disposiciones contenidas en esta sección.

Art. 31.- **Normas a consultar.**- Las normas supletorias, para la presentación de planos, son las siguientes:

- a) INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.
- b) INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.
- c) INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo. Código de Practica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

ORDENANZAS

Art. 32.- **Dimensiones de láminas.-** Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato	Dimensiones (mm)
AO	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210 X 297

Fuente: Norma INEN 568

Art. 33.- **Cuadro de títulos y sellos de aprobación.-**

1.- Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicara junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

2.- Sellos de Aprobación: Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho, de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.

SELLOS

ORDENANZAS

Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- 1.- Clave catastral y número de predio.
- 2.- Nombre del proyecto.
- 3.- Nombre, número de cédula y firma del propietario.
- 4.- Nombre, firma, número de registro municipal, registro del senescyt y número de registro del profesional responsable.
- 5.- Título de la lámina.
- 6.- Escala o escalas.
- 7.- Fecha.
- 8.- Número de lámina.

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: planos arquitectónicos.

E: planos estructurales.

IS: planos de instalaciones sanitarias.

IE: planos de instalaciones eléctricas.

IM: planos de instalaciones mecánicas.

IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.

EE: estudios especiales.

D: Detalles.

Art. 34.- **Contenido mínimo de los proyectos.**- Los requisitos mínimos exigidos para la aprobación de un proyecto presentado serán:

a) Levantamiento planimétrico o topográfico con coordenadas georeferenciadas en el sistema WGS-84, cuando existan cambios sustantivos de nivel.

ORDENANZAS

b) Cuando el predio limite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Chambo, SENAGUA, del MAE (Ministerio del Ambiente del Ecuador).

c) Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.

Art. 35.- **Cuadro de Áreas.**- Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo a lo descrito a continuación:

- 1) Área Total del terreno
- 2) Área Utilización
- 3) Áreas verdes o comunales
- 4) Área de vías.
- 5) Áreas de afección en caso de existir.

Art. 36.- **Plantas.**- Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia, la del nivel de la acera.

Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo.

Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto.

En la planta que fuesen inclinadas, se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

Art. 37.- **Cortes.**- Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.

Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.

ORDENANZAS

En caso de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

Art. 38.- **Fachadas.**- Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

Art. 39.- **Planos de Instalaciones.**- En los casos que especifica la presente normativa y, las normas de arquitectura, el conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, y comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de Sistema Contra Incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

Art. 40.- **Planos estructurales.**- En los casos que especifica la normativa de arquitectura y las Ordenanzas vigentes, los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados; y adjuntar la memoria técnica.

Art. 41.- **Memoria descriptiva.**- De acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido en sujeción a las Ordenanzas del GADM-CHAMBO vigentes, se indicará de una manera general, las características y particularidades de la edificación, finalidades, usos, etc., más las fotografías del predio en donde se implantará el proyecto.

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

Art. 42.- **Proyectos de conservación, modificación y ampliación.**- En caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención.

Art. 43.- **Escalas.**- La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

ORDENANZAS

Tipo De Dibujo	Escala	
Planos de diseño urbano (Bloques de edificios) y parcelamiento del suelo	- 1: 2000	-(0,5 mm=1 m)
	- 1: 1000	-(1 mm=1 m)
	- 1: 500	-(2 mm=1 m)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes.	- 1: 200	-(5 mm=1 m)
	- 1: 100	-(10 mm=1 m)
	- 1: 50	-(20 mm=1 m)
Planos de detalle	- 1: 50	-(20 mm=1 m)
	- 1: 20	-(50 mm=1 m)
	- 1: 10	-(100 mm=1 m)
	- 1: 5	-(200 mm=1 m)
	- 1: 1	-(escala natural)
Anteproyectos, bosquejos, dibujos, preliminares,	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla.	

Fuente: Norma INEN 568