

++++  
++++  
++++

## **5.15 ASPECTOS LEGALES**

### **5.15.1. PROYECTO DE ORDENAZAS MUNICIPALES**

*El nivel normativo se determinan las disposiciones y condicionantes que norman el desarrollo urbano, partiendo de un resumen de necesidades de la población, así como de las conclusiones que resulta del diagnostico pronostico para la ciudad.*

#### **EL I. CONCEJO MUNICIPAL DE MACARÁ**

##### **CONSIDERANDO:**

- *Que es necesario establecer los límites urbanos de la Cabecera Cantonal de Macará a efectos de la aplicación de las determinaciones del Plan de Ordenamiento de la Cabecera Cantonal de Macará.*
- *Que la ley de régimen municipal determina que las municipalidades formulen los planes de desarrollo físico, cantonal y urbano.*
- *Que el plan de ordenamiento urbano de Macará, debe establecer las normas para que la Municipalidad cumpla con las funciones de guiar, controlar y participar en el proceso de ordenamiento y desarrollo de los asentamientos humanos de la ciudad, de acuerdo a las facultades que le confiere la ley de régimen municipal*
- *Que es preciso consolidar los asentamientos humanos actualmente existentes en el territorio que ya cuentan con los servicios públicos e infraestructura, evitando la dispersión del equipamiento urbano y la utilización inadecuada del suelo;*
- *Que la Ilustre Municipalidad de Macará consiente de los problemas que se derivan del proceso urbano seguido por la ciudad, contrató mediante invitación la realización de los estudios para el plan de ordenamiento urbano de la ciudad de Macará.*

- *Que el objetivo de éste capítulo es registrar los principales sistemas de intervención administrativa y legal que la Municipalidad dispone para ejercer su función en el control del desarrollo urbano ya para ejecutar el plan de ordenamiento urbano, con sus determinaciones más importantes*

**RESUELVE:**

- *Aprobar los estudios y adoptar el Plan de Ordenamiento Urbano de la Cabecera Cantonal de Macará, como referencia para el cumplimiento de sus funciones.*
- *Adoptar el Plan de Ordenamiento Urbano de la Cabecera Cantonal de Macará, como normativo para el desarrollo físico de Macará y,*
- *Expedir la ordenanza del Plan de Ordenamiento Urbano de la Cabecera Cantonal de Macará en los siguientes términos:*

## **ORDENANZA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE MACARÁ**

### **TÍTULO I**

#### **DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE MACARÁ. DE SUS MODIFICACIONES, DEFINICIONES Y MÁS GENERALIDADES.**

**ART. 1.** *La presente ordenanza, cuyo nombre es Ordenanza del Plan de Ordenamiento Urbano de la Cabecera Cantonal de Macará u Ordenanza del POUM, regirá en general el ordenamiento del territorio de la Cabecera Cantonal de Macará. Los efectos jurídicos de los planes empiezan a partir de su aprobación por el Consejo Municipal e inmediatamente después de publicarse en el Registro Oficial*

**ART. 2.** *Para el efecto apruébese el Plan de Ordenamiento Urbano de la Cabecera Cantonal de Macará, el conjunto de objetivos, políticas, programas, proyectos y normas que tienen que ver con los aspectos urbanísticos referidos a: Delimitación Urbana de la ciudad, sectorización de usos de suelo, división de la tierra, edificación, coeficientes de uso y ocupación del suelo, equipamientos y todos cuantos se refieran al ordenamiento urbano, tiene el carácter de disposición de obligatoriedad general y forma parte integrante de la presente ordenanza.*

**ART. 3.** *Forman parte de la presente ordenanza, con el carácter de normas de obligatoriedad general, el contenido del conjunto de documentos que conforman el POUM, siendo:*

- CAPÍTULO I.- Aspectos Generales*
- CAPÍTULO II.- Diagnóstico Integral*
- CAPÍTULO III.- Prognosis*
- CAPÍTULO IV.- Imagen Objetivo*
- CAPÍTULO V.- Propuesta*

**ART. 4.** *Así mismo son parte de la presente ordenanza todos los planos incluidos en los documentos señalados*

**CAPÍTULO I**  
**MODIFICACIONES AL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE MACARÁ.**

**SECCIÓN PRIMERA**  
**PROCEDIMIENTOS**

**ART. 5.** Solo por resolución del Concejo y previo informe del Departamento de Planificación, se podrá modificar (a solicitud de la parte interesada para urbanizaciones con una superficie mayor a tres hectáreas), las normas contenidas en ésta ordenanza, siempre que las mismas no afecten a la red vial, ni usos de suelo del sector.

**ART. 6.** Cuando las circunstancias especiales, expresamente calificadas por el Concejo, fuera necesario modificar las disposiciones del POUM, podrá el Concejo aprobar su reforma, siempre que previamente el Departamento de Planificación y la Comisión del Plan hayan dictaminado favorablemente sobre la modificación que se hubiere propuesto.

**ART. 7.** Por tales circunstancias especiales podrán modificarse solamente las disposiciones del POUM relativas a: Localización del equipamiento urbano, Usos de suelo, trazados viales, límites urbanos y las disposiciones relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de las márgenes que establece la presente ordenanza.

**ART. 8.** El Departamento de Planificación Municipal, realizará estudios continuos sobre la aplicación del P.O.U.M. a fin de ajustarlo a las nuevas características que hubiere adquirido la ciudad por efectos de su aplicación. Así mismo deberá en forma continua evaluar y controlar su aplicación, según los criterios, indicadores y procedimientos señalados en el Plan.

**ART. 9.** A efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, el Departamento de Planificación Municipal presentará anualmente al Concejo un informe sobre la aplicación del POUM, con las recomendaciones pertinentes para su modificación. El Concejo no adoptará ninguna decisión al respecto, sin previo informe favorable de la Comisión del Plan.

**ART. 10** Las modificaciones permisibles serán solamente aquellas que contemplen lo siguiente:

- Que provoquen una variación de densificación, aumentándola o disminuyéndola hasta un 10% de la asignada

- ■ ■ ■ Que provoquen una variación en la altura de las construcciones
- ■ ■ ■ Que provoquen una variación en los coeficientes de implantación y construcción
- ■ ■ ■ Que provoquen una variación en el tamaño de los lotes

**ART. 11.** Las solicitudes de la parte interesada a fin de que se modifique una disposición de esta Ordenanza o del P.O.U.M. serán analizadas por el Departamento de Planificación, y todas aquellas que merezcan su informe favorable, se presentarán anualmente al Concejo, entre los informes de evaluación del Plan, con las recomendaciones pertinentes para orientar las decisiones del Concejo.

A la solicitud se acompañará el proyecto y un estudio justificativo sobre las modificaciones y comparativo de éstas con las normas previstas en la presente Ordenanza, que sirva como memoria técnica del proyecto.

**ART. 12.** Ningún organismo o institución del estado, empresa fiscal, municipal o persona jurídica o natural, de derecho privado, podrá modificar las disposiciones de la presente Ordenanza o del POUM, ni aplicarlas en forma distinta a su interpretación por la Municipalidad.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LOS CONJUNTOS ARMÓNICOS**

**ART. 13.** Las normas generales de la presente Ordenanza y las del P.O.U.M. respecto a coeficientes de construcción, alturas mínimas y máximas, retiros, tamaños de los predios y dimensiones de los lotes, podrán variarse cuando los proyectos tengan la calidad de conjuntos armónicos.

**ART. 14.** Se consideran como Conjuntos Armónicos, aquellas agrupaciones de construcciones que por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación, estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyen una unidad espacial propia, distinta del carácter general del sector de planificación. Para este efecto, deberá cumplirse al menos una de las siguientes condiciones:

**a). DE USO:** Que la construcción corresponda a un edificio de equipamiento comunitario, como: mercado, templos, hospitales, etc.

**b). DE LOCALIZACIÓN:** Que se trate de construcciones adyacentes a los edificios catalogados como monumentos o que definen el espacio en que éstos se ubican; como: edificios que enfrenten espacios públicos especiales, plazas o parques.

**c). DE DIMENSIÓN:** Que sean construcciones o conjuntos de construcciones emplazadas en terrenos superiores a 25 metros de frente y que representen más del 30% de una manzana.

**d). DE AMPLIACIÓN:** Que se trate de construcciones que amplíen o complementen armónicamente edificios ya existentes.

**ART. 15.** Cuando se trate de conjuntos armónicos, el Departamento de Planificación Municipal, podrá autorizar excepciones a las disposiciones de esta Ordenanza, siempre que no se afecten los espacios de uso público, la línea de fábrica, el asoleamiento mínimo de las construcciones colindantes.

*En estos casos excepcionales en que merezca aplicarse el concepto de Conjunto Armónico y no puedan cumplirse totalmente las disposiciones señaladas en esta Ordenanza, el Departamento de Planificación Municipal, podrá someter a consideración de la Comisión del Plan, las modificaciones que sean necesarias para la construcción de un Conjunto Armónico.*

**ART. 16.** Con el informe del Departamento de Planificación Municipal y el informe favorable de la Comisión del Plan, el Concejo podrá conceder las autorizaciones para la construcción de Conjuntos Armónicos con normas de excepción a las previstas en la presente Ordenanza.

**ART. 17.** Cuando se trate de Conjunto Armónico, la densidad del conjunto podrá ser aumentada en cualquier porcentaje, siempre que la densidad del sector de planificación no varíe en más del 10%.

## **CAPITULO II**

### **DEFINICIONES**

**ART. 18.** *Para la correcta aplicación de las ordenanzas del Plan de Ordenamiento Urbano de la Cabecera Cantonal de Macará, sus vocablos y términos se tomarán con los siguientes significados:*

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

**Aleros.-** *Parte del techo o cubierta de una edificación, o elemento que protege aceras y muros que sobrepasan en el plano de fachada.*

**Altura de adosamiento.-** *Es la altura vertical máxima permisible tomada desde el nivel promedio de las calles, al frente del lote o parcela hasta el nivel superior del punto más alto de la última cubierta de una construcción. Esta altura se da en número de pisos o en metros lineales.*

**Ampliación.-** *En cualquier obra que signifique el aumento de área de construcción de una edificación en un lote.*

**Ancho de calzada.-** *Es la medida transversal entre los bordillos de una vía.*

**Ancho de vía.-** *Es la distancia de la zona de uso público vial, tomada entre las líneas de fábrica.*

**Área del lote.-** *Es la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.*

**Área verde.-** *Es la destinada a actividades recreativas, en las cuales no se permiten edificaciones, sino sólo y casos especiales, las de equipamiento comunal y las complementarias a éstas.*

**Área urbana.-** *Es la que cuenta con servicios de infraestructura básica: Agua potable, alcantarillado energía eléctrica, definición del trazado vial o en su defecto con proyectos de infraestructura para el futuro inmediato, de acuerdo con los límites establecidos en el Plan.*

**Área rural.-** *Es el área cantonal, fuera de los límites del área urbana.*

**Área de protección natural.-** Es aquella no edificable, destinada a la protección y control ambiental tales como: márgenes de las quebradas, canales, y terrenos con pendientes pronunciadas, o con características que así lo ameriten.

**Área neta.-** Es la resultante de restar del área total, las superficies de terrenos correspondientes a: vías, espacios comunales, de protección natural, etc.

**Área no edificable.-** Es aquella que por restricciones físicas no es susceptible de edificación.

**Balcón.-** Espacio abierto, accesible, provisto de un antepecho o baranda.

**Calzada.-** Es el área de la vía pública destinada al tránsito de los vehículos.

**Cerramiento.-** Es el muro, verja o cualquier otro elemento que delimita un lote con retiros.

**Construcción aislada.-** Es aquella que se emplaza en un lote sin adosamientos a las construcciones de predios ajenos o a la medianeras.

**Construcción adosada.-** Es aquella que permite la edificación contigua a diversos niveles de altura en predios distintos.

**Construcción sobre la línea de fábrica.-** Es aquella que se debe edificar levantando la fachada frontal, sobre el límite del lote que da a la acera.

**Construcción Pareada.-** Es aquella que obligadamente se debe adosar a una de las medianeras laterales, por cada par de lotes.

**COS.-** Coeficiente de ocupación del suelo que es el porcentaje del área del lote sobre el cual puede implantar una edificación.

**CUS.-** Coeficiente de utilización del suelo que es el porcentaje de la superficie del lote equivalente a la máxima superficie que puede edificarse.

**Densidad de población.-** Es el número de personas por hectárea.

**Densidad Bruta.-** Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.

**Densidad neta.-** Es la relación entre el número de habitantes y el área neta.

**Edificación.-** Es la construcción de carácter temporal o permanente cualquiera que sea su uso.

**Fachada.-** Es el plano vertical que limita una edificación. Cuando no existe retiro frontal coincide con la línea de fábrica.

**Frente del lote.-** Es la longitud del lote sobre la línea de fábrica.

**Línea de fábrica.-** Lindero de un lote y las aceras de uso público.

**Lindero.-** Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público.

**Lote mínimo.-** Es el área mínima de terreno establecida por la sectorización para el proceso de subdivisión, urbanización y edificación.

**Manzana.-** Es el área, dentro de un trazado urbano limitado por áreas de uso público.

**Medianeras.-** Linderos o límites entre una parcela y las colindantes.

**Ochave.-** Recorte en ángulo o recorte circular que se hace en terreno o construcción esquinera, con el fin de mejorar la visibilidad.

**Permiso de construcción.-** Es el documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra de construcción conforme a los planos aprobados.

**Piso o planta.-** La edificación que se levanta a partir del nivel del suelo, incluida la que se halla a nivel más bajo (subsuelo).

**Plano aprobado.-** Es el plano debidamente legalizado por la autoridad municipal competente.

**POUM.-** Plan de Ordenamiento Urbano de Macará

**Retiro.-** Distancia mínima que debe preverse entre el lindero de un lote y la fachada que le corresponde.

**Retiro a las medianerías.-** Distancia mínima que debe preverse entre las medianeras de un lote y las fachadas correspondientes de la edificación en la que se levante.

**Retiro frontal.-** Distancia mínima que debe preverse entre la línea de fábrica y la fachada frontal de la edificación.

**Superficie del lote.-** Área única admisible, que debe adoptarse para la subdivisión del área urbana en lotes destinados a la construcción.

**Terrenos urbanizados.-** Se consideran urbanizados a los terrenos que cumplan con la siguiente condición: Que hayan sido aprobados por la I. Municipalidad de Macará, una vez cumplidos los trámites legales correspondientes y consiguientemente dispongan de todas las obras de infraestructura básica tales como: agua potable, redes de energía eléctrica en postes de hormigón o subterráneas, alumbrado público, redes telefónicas y pavimento de vías.

**Urbanización.-** Es la construcción de obras de infraestructura y de equipamiento para habilitar una superficie de tierras con miras a la edificación de viviendas, por cuenta de los urbanizadores.

**Uso de suelo.-** Es el tipo de actividad con la que se ocupa el suelo de acuerdo con la sectorización establecida.

**Uso principal.-** Es el que admite la ordenanza como predominante y que define las características del sector.

**Uso compatible.-** Es aquel que no perturba el uso principal y que no ocasiona peligro a la salud, seguridad y la tranquilidad pública.

**Uso incompatible.-** Es aquel que perturbe el uso principal del suelo y en consecuencia no podrá permitírsele.

**Urbanización.-** Se considera urbanización al fraccionamiento de un predio que tenga frente a una vía pública existente o planificada por la municipalidad y además contemple vías propuestas por los urbanizadores.

**Vía.-** Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos y peatones.

**Vivienda unifamiliar.-** Es la edificación con áreas aptas para residencia independiente de una familia.

**Vivienda bifamiliar.-** Es la edificación con áreas aptas para la residencia de dos familias.

**Zonificación.-** Es la división del territorio en zonas y sectores, para guiar y controlar el proceso de desarrollo urbano y especialmente físico de un asentamiento humano.

**CAPITULO III**  
**ÁMBITO Y PERIODO DE APLICACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE**  
**MACARÁ**

**SECCIÓN PRIMERA**  
**DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE PLANIFICACIÓN**

**ART. 19.** *Para efectos de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano de la Cabecera Cantonal de Macará y de la presente Ordenanza, se delimita el área urbana o el área de actuación de la siguiente manera: (VER LÁMINA N.-5.1 PROPUESTA), con las siguientes especificaciones:*

**Norte:** *Del Hito 1 ubicado al norte, a 1000metros desde la intersección de los ejes viales de la actual vía Panamericana y la vía a Sozoranga.*

**Sur:** *Partiendo del Hito 10 ubicado en el Sector denominado las Mallas, continuamos siguiendo la margen derecha del río Macará, y a una distancia de 2807.23m encontramos el Hito 11 (Puente Internacional), terminando en el Hito 12 ubicado en terrenos del Sr. Tulio Valarezo con dirección Norte-Oeste y a una distancia de 300 m del Hito 11.*

**Este:** *Partiendo desde el Hito 1 ubicado en el Sector Norte, con dirección Sur-Este y distancia de 512.89 m se ubica el Hito 2 emplazado en la intersección de la Quebrada del Palto y el Limite Norte del Bosque Natural el “Cardo”, continuando con dirección Sur-Este y a una distancia de 979.21 encontramos el Hito 3, específicamente en la vía que conduce a Sozoranga a 763.32m desde la intersección de esta vía con la que conduce a Catacocha. Siguiendo dirección Sur-Oeste y una distancia de 328.99 encontramos el Hito 4, el cual esta emplazado en terrenos de Sr. Jaime Cumbicus, tomando nuevamente dirección Sur-Este y distancia de 920.28 encontramos el Hito 5 ubicado en territorios del Sr. Antonio Gaona, y desde este hito se sigue el curso de la Quebrada Onda terminando en el Río Macará, por ende el Hito 10.*

**Oeste:** *Partiendo desde el Hito 12 ubicado en los terrenos del Sr. Tulio Valarezo, con dirección Norte-Este y distancia de 366.78 m se ubica el Hito 13, el cual esta emplazado en terrenos del Señor antes mencionado, continuando con dirección Norte-Este y a una distancia de 234.93 encontramos el Hito 14, específicamente en terrenos de los herederos Herrera. Siguiendo igualmente dirección Norte-Este y una distancia de 210.42 encontramos el Hito 15, junto al sector en donde se emplaza el centro de rehabilitación Vida Nueva, el hito 16 se emplaza en terrenos del Dr. Rigoberto Sotomayor, de este Hito se toma como trayectoria del limite Urbano 300m al Oeste desde todo el Borde Natural que se ubica pasando la Quebrada la Mandalá, terminando en la ubicación del Hito 1.*

*El límite Urbano propuesto, encierra una superficie total de 728.34 Ha.*

**ART. 20.** *Así mismo se ha establecido el área de influencia inmediata, comprendiendo el bosque natural seco “El Cardo”. (VER LÁMINA N.-5.1 PROPUESTA)*

**ART. 21.** *La clasificación del suelo dentro del perímetro urbano señalado, constituye una de las determinaciones generales del POUM. El territorio de la ciudad de Macará está dividido en área urbanizable y área no urbanizable, la primera a la vez se subdivide en área consolidada, en proceso de consolidación y vacante. (VER LÁMINA N.-5.2 PROPUESTA)*

**ART. 22.** *Para efectos de un mejor manejo del territorio el área urbana delimitada por el Plan de Ordenamiento Urbano de la Cabecera Cantonal de Macará, se ha dividido el territorio en dos zonas, veintidós sectores de planeamiento y un sector de planeamiento especial en los cuales se aplicará la presente Ordenanza, los sectores se delimitan de la siguiente manera: (VER LÁMINA N.-5.3 PROPUESTA).*

*Dentro de la Zona Norte, tenemos la presencia de doce sectores de planeamiento más un sector de planeamiento especial, delimitados de la siguiente manera:*

**Sector de planeamiento 1.-** *Este sector se encuentra en la parte central del asentamiento, comprendiendo su centro de gestión y administración; posee una superficie de 12.50 ha; en ella se emplazan el Palacio Municipal, Iglesia Matriz, Mercado Modelo, Centro Comercial, y otras instituciones públicas y privadas; se encuentra delimitado al norte por el sector cultural 3, al sur por el sector 1 de la zona sur, al este por el sector de planeamiento especial 1 y al oeste por el sector 2 de la zona norte.*

**Sector de planeamiento 2.-** *Este sector se encuentra en la parte central- oeste del asentamiento, en este sector encontramos parte de la vía Panamericana y la capilla del Divino Niño, posee una superficie de 17.60 ha; esta delimitada al norte por el sector 3 cultural, al sur por los sectores 4 y 5 de la zona sur, al este por el sector 1 de la zona norte y al oeste por el sector 5 de la zona norte.*

**Sector de planeamiento 3.-** *Denominado Cultural, este sector se encuentra ubicado en la parte nor-oeste de la ciudad, abarca una superficie de 22.80 ha, en este sector encontramos la mayor parte de equipamientos culturales, entre estos, la Unidad Educativa Marista, Unidad Educativa Santa Mariana de Jesús, Coliseo de la ciudad; así mismo comprende parte de la vía panamericana, su delimitación esta dada al norte con en sector de planeamiento 6, al sur por los sectores 1 y 2 de la zona norte, al este por el sector de planeamiento especial 1 y parte del sector 4 y 9, al oeste por los sectores 5 y 6 de la zona norte.*

**Sector de planeamiento 4.-** *Este sector se encuentra emplazado en la parte este de la ciudad, con una dirección norte-sur, comprende una superficie de 14.70 ha, en este sector encontramos equipamientos como la Policía Nacional, el Mercado San Sebastián entre otros menores, se encuentra delimitada al norte por el sector de*

planeamiento 9, al sur por el sector 1 de la zona sur, al este por el sector 7 y al oeste por el sector de planeamiento especial 1 de la zona norte.

**Sector de planeamiento 5.-** Este sector de planeamiento como ya se explicó anteriormente será de expansión futura, comprende una superficie de 12.60 ha, en la actualidad no posee ningún equipamiento, comprende parte de la vía panamericana, está delimitado al norte por el sector de planeamiento 8, al sur por el sector 2, al este por el sector 3, y al oeste por la quebrada La Mandalá.

**Sector de planeamiento 6.-** Este sector ubicado en la parte oeste de la ciudad, forma parte de la zona de expansión futura, comprende una superficie de 21.60 ha, actualmente no encontramos ningún equipamiento, está delimitado al norte por el sector 8, al sur y al este por el sector 3, al oeste por la quebrada La Mandalá.

**Sector de planeamiento 7.-** Este sector se encuentra en la parte este de la urbe, presenta una superficie de 17.30 ha, en el encontramos algunos equipamientos menores como: templete a San Sebastián, cancha deportiva, guarderías; se encuentra delimitada al norte por el sector 9, al sur por el sector 6 de la zona sur, al este con la quebrada Honda, y al oeste por el sector de planeamiento 4.

**Sector de planeamiento 8.-** Este sector forma parte del área de expansión futura, se encuentra ubicado al nor-oeste de la ciudad, con una superficie de 42.40 ha, está delimitado al norte por la vía panamericana, al sur por el sector de planeamiento 10 de la zona sur, al este por la quebrada La Mandalá, al oeste por la que será la nueva panamericana.

**Sector de planeamiento 9.-** Este sector se encuentra ubicado al norte de la urbe, en el encontramos dos equipamientos urbanos mayores como lo son el Colegio Técnico Agropecuario Macará y el Batallón de Infantería B-21 Macará; con una superficie de 43.90 ha, se encuentra delimitado al norte y al este por el límite urbano propuesto, al sur por el sector 10, al oeste por la vía panamericana.

**Sector de planeamiento 10.-** Denominado turístico, ubicado al nor-este del asentamiento urbano, con una superficie de 14.80 ha, en el encontramos el Templete de María Auxiliadora, limita al norte con el sector de planeamiento 9, al sur por el sector 11, al este con el límite urbano propuesto.

**Sector de planeamiento 11.-** Este sector presenta una superficie de 26.20 ha, en las que encontramos usos agrícolas, además de bellos paisajes, se encuentra delimitada al norte por el sector de planeamiento 10, al sur y oeste por la quebrada Honda, al este por el nuevo límite urbano.

**Sector de planeamiento 12.-** Este sector presenta una superficie de 86.20ha, ubicado al oeste de la ciudad, sector de reserva forestal por las pendientes que presenta en su relieve topográfico, aún no se halla ocupado, está delimitado al norte por la vía panamericana, al sur por el sector de planeamiento 10 de la zona sur, al este por lo que será la nueva vía panamericana y al oeste por el nuevo límite urbano.

**Sector de planeamiento especial 1.-** Este sector se lo ha considerado como especial debido a la presencia del equipamiento especial como lo es el Aeropuerto “Velasco Ibarra”, está conformado por el mismo y las edificaciones con frente a las calles al este Jaime Roldós y al oeste por la calle Carlos Román, y una superficie de 15.80 ha.

Dentro de la Zona Sur, tenemos la presencia de diez sectores de planeamiento, delimitados de la siguiente manera:

**Sector de planeamiento 1.-** Este sector presenta una superficie de 21.70 ha, ubicado en la parte sur de la urbe, en él encontramos equipamientos como parques, guarderías, así como también zonas homogéneas que requieren una rehabilitación; está delimitado por los sectores 1,4 y sector especial 1 de la zona norte, al sur por el sector de planeamiento 7, al este por el sector 6, al oeste por los sectores 2 y 5 de la zona sur.

**Sector de planeamiento 2.-** Este sector está emplazado al sur de la ciudad, comprende una superficie de 32.60 ha, en él encontramos el cementerio, así como el mayor número de quebradas secas de la urbe, está delimitado al norte por el sector de planeamiento 5, al sur por los sectores de planeamiento 7 y 8, al este por el sector 1 y al oeste por el sector de planeamiento 3 de la zona sur.

**Sector de planeamiento 3.-** Este sector se ubica al sur de la urbe, presenta una superficie de 30.30 ha, en él encontramos la Iglesia Reina del Cisne y una escuela; está delimitada al norte por el sector de planeamiento 4, al sur por el sector de planeamiento 8, al este por el sector 2, al oeste por la quebrada La Mandalá.

**Sector de planeamiento 4.-** Este sector posee una superficie de 16.80 ha, encontramos la extensión de la Universidad Nacional de Loja, además abarca parte de la vía panamericana; está delimitado al norte por el sector 2 de la zona norte, al sur por el sector 3, al este por el sector 5, al oeste por la quebrada La Mandalá.

**Sector de planeamiento 5.-** Denominado como Sector Deportivo, se encuentra emplazado al sur de la ciudad, con una superficie de 12.30 ha, en este sector encontramos el estadio, el coliseo en construcción y la escuela 10 de Agosto; está delimitado al norte por el sector 2 de la zona norte, al sur por el sector 2, al este por el sector 1 y al oeste por el sector 4 de la zona sur.

**Sector de planeamiento 6.-** Denominado Sector Agro-industrial, comprende una superficie de 36.80 ha, en él encontramos usos agrícolas y viviendas dispersas en bajo número, está delimitada al norte por el sector de planeamiento 4 de la zona norte y por la quebrada Honda, al sur por el sector 7, al este por la quebrada Honda, al oeste por el sector 1 de la zona sur.

**Sector de planeamiento 7.-** Denominado Sector Agrícola-recreativo; presenta un área de 74.70 ha, con uso de suelo netamente agrícola, está delimitado al norte por los sectores 1, 2, 6, 8 y 9, al sur por la margen de protección derecha del Río Macará, al este por la quebrada Honda, al oeste por la quebrada La Mandalá, aquí encontramos un lugar históricamente turístico Piedras Blancas.

**Sector de planeamiento 8.-** Este sector por sus elevadas pendientes presenta escasos asentamientos humanos, presenta una superficie de 22.90 ha, delimitada al norte por los sectores 2 y 3, al sur por el sector 7, al este por el sector 2 y al oeste por el sector de planeamiento 9 de la zona sur.

**Sector de planeamiento 9.-** Este sector presenta actualmente un bosque natural, con una superficie de 26.90 ha, delimitado al norte y este por el sector 8, al sur por el sector 7 y al oeste por la quebrada La Mandalá.

**Sector de planeamiento 10.-** Este sector también denominado de Turismo, presenta un relieve favorable, así como una superficie de 74.30 ha; delimitado al norte por los sectores 8 y 12 de la zona norte, al sur por la margen de protección derecha del río Macará, al este por la quebrada La Mandalá y al oeste por el nuevo límite urbano.

## SECCIÓN SEGUNDA

### PERIODO DE APLICACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE MACARÁ

**ART. 23.** El periodo de aplicación del POUM, esta dado por tres etapas, que se determinan por quinquenios en los cuales la consolidación se efectuará primeramente en el área que se encuentra en proceso de consolidación y en la ya consolidada, pero que aún presenta un número de predios vacíos, esto en el primer y segundo quinquenio; mientras que en el tercer quinquenio, si se ha llegado a dicha consolidación anterior, se procederá a consolidar los sectores vacantes como lo son los sectores: 5,6 de la zona norte y sectores 3, 9 y 10 de la zona sur. Estas etapas se darán sucesivamente, en correspondencia con el lapso comprendido entre los años 2005 - 2009, 2010 - 2014 y 2015 - 2020, en los cuales se producirá un proceso gradual de ocupación del suelo urbano.

**TÍTULO II**  
**DE LAS NORMAS DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE MACARÁ**

**CAPÍTULO I**  
**NORMAS DE ORDENAMIENTO DEL SUELO EN EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE MACARÁ**

**ART. 24.** *El fraccionamiento territorial, las parcelaciones, urbanizaciones o divisiones de cualquier tipo, así como la construcción de viviendas, edificios de oficinas, comercios, servicios, obras de infraestructura o de equipamiento urbano, y en general cualquier tipo de edificación, se sujetarán a las normas de uso de suelo y de características de la edificación, que se establecen en la presente Ordenanza.*

**SECCIÓN PRIMERA**  
**USOS DE SUELO**

**ART. 25.** *Aparte de otras normas que establece esta Ordenanza, se cumplirán también las normas de uso de suelo y de edificación que se exigen en esta sección. Tiene por objeto regular usos, densidades, áreas y frentes mínimos de lotes, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, retiros mínimos y alturas máximas de las edificaciones, formas de implantación de las construcciones y las áreas mínimas de lotes por cada vivienda de acuerdo con lo que se indica en el cuadro general por sector y por tramo de vía en la propuesta. En esta clasificación de usos de suelo se hace constar el uso principal, los usos complementarios y los usos compatibles.*

**ART. 26.** *Para la aplicación de las normas de usos de suelo se establecen los tipos de sectores que constan en el siguiente cuadro general de normas, en correspondencia a los anexos y planos anteriores.*

<b>CUADRO N.- 1</b>				
<b>ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO POR ZONAS Y SECTORES DE PLANEAMIENTO</b>				
<b>ZONA</b>	<b>SECTOR</b>	<b>USOS DE SUELO</b>		
		<b>PRINCIPAL</b>	<b>COMPLEMENTARIO</b>	<b>INCOMPATIBLE</b>
NORTE	1	Gestión y administración, comercio ocasional Servicios generales y vivienda	Equipamiento comunitario de alcance Barrial o parroquial, servicios personales Y comercio cotidiano	Industria mayor, comercio mayor
	2	Vivienda	Comercio cotidiano, servicios personales y generales, equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial	Industria mayor, comercio mayor

NORTE	3	Cultural y Vivienda	Servicios generales y personales, comercio cotidiano Y ocasional	Industria mayor, comercio mayor
	4	Vivienda y Servicios Generales	Servicios personales, comercio cotidiano y ocasional, Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial	Industria mayor, comercio mayor
	5	Área de expansión futura: vivienda y comercio	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, servicios personales y comercio cotidiano.	Industria mayor.
	6	Área de expansión futura: Vivienda y comercio	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, servicios personales y comercio cotidiano.	
	7	Vivienda	Comercio cotidiano, servicios personales y generales, equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial	Industria mayor, comercio mayor.
	8	Área de expansión futura: vivienda y equipamiento mayor	Comercio cotidiano, servicios personales y generales	Industria mayor
	9	Educación y Reserva Militar	Equipamiento deportivo y vivienda	Industria mayor y comercio mayor
	10	Vivienda y turismo	Servicios personales y generales, comercio cotidiano, equipamiento recreacional y turístico, producción y comercio artesanal.	Industria mayor y comercio mayor.
	11	Reserva agrícola	Ninguno	Todos los usos urbanos.
	12	Reserva forestal y Agrícola	Ninguno	Todos los usos urbanos.
	S.E.1	Recreacional y vivienda	Comercio cotidiano, servicios generales y personales	
	SUR	1	Vivienda	Servicios personales, comercio cotidiano, equipamiento de alcance barrial o parroquial, zonas homogéneas
2		Vivienda	Comercio cotidiano, servicios personales y equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial	Industria mayor, comercio mayor.
3		Pequeña industria o de tipo A	Comercio ocasional, comercio cotidiano y vivienda	Industria tipo B o mayor.
4		Vivienda	Comercio cotidiano y ocasional, servicios personales y generales, equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, áreas de recreación	Industria mayor y comercio mayor.
5		Deportivo y vivienda	Servicios personales, comercio cotidiano, equipamientos afines al deporte	
6		Agrícola, producción artesanal y vivienda	Recreacionales	
7		Agrícola	Relacionados a la agricultura y a la recreación	Vivienda, industria mayor y comercio mayor
8		Reserva Forestal	Turismo ecológico	
9		Reserva y protección forestal	Circuitos turísticos	Todos los usos urbanos
10		Comercial, turístico y administrativo	Vivienda, áreas de recreación, comercio cotidiano	Industria mayor y comercio mayor.

**ART. 27. SECTOR DE PLANIFICACIÓN 1 DE LA ZONA NORTE:**

**a) USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

**1. USOS PRINCIPALES: GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN, COMERCIO OCASIONAL, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA**

*Gestión y administración pública  
Cantonal*

*Gestión y administración privada.*

*Gestión y administración religiosa.*

*Sedes de ONG'S.*

**1.5. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

*Supermercados, Comisariatos, Joyerías y relojerías, Ópticas, Librerías, Floristerías, Perfumerías y cosméticos, Productos naturales, Cristalerías, Almacenes de artesanías, Almacenes de ropa confeccionada en general, Almacenes de artículos de cuero, Almacenes de textiles, Almacenes de muebles, Almacenes de electrodomésticos, Almacenes de música, Almacenes de colchones, almacenes de pilas y linternas, Almacenes de juguetes.*

**1.6. Servicios Generales:**

**Servicios financieros:**

*Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, agentes y compañías de seguros, corredores de seguros, tarjetas de crédito, arrendamientos mercantiles, cooperativas de ahorro y crédito*

**Servicios de transporte y comunicaciones:**

*Oficinas y agencias de viajes, correos privados, radiodifusoras, garajes y estacionamientos para vehículos livianos, oficinas de empresas de telefonía celular, periódicos*

**Servicios de turismo y recreación:**

*Oficinas y agencias de turismo, hostales, hoteles, residencias, pensionados, salas de recepciones, discotecas, peñas, casinos.*

**Servicios de alimentación:**

*Restaurantes, picanterías, pollerías, pizzerías, cafés*

**Servicios profesionales:**

*Oficinas y consultorios profesionales, consultorios médicos y odontológicos, consultorios jurídicos, oficinas de arquitectos, ingenieros, topógrafos, oficinas de economistas, ingenieros, contadores, auditores; oficinas de consultores, oficinas de agentes afianzados de aduanas, oficinas de aduanas privadas, oficinas de servicios de planificación familiar, laboratorios clínicos*

**Servicios de seguridad:**

*Oficinas de empresas de seguridad privadas*

## **1.7. Vivienda**

### **2. USOS COMPLEMENTARIOS: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE ALCANCE BARRIAL O PARROQUIAL, SERVICIOS PERSONALES Y COMERCIO COTIDIANO**

#### **2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial:**

*Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de capacitación y formación artesanal.*

*Asistencia social: guarderías.*

*Cultural*

*Recreación: Parques infantiles.*

*Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.*

*Organización social: Asociaciones y clubes.*

#### **2.2 Servicios personales y afines a la vivienda.**

*Peluquerías y salones de belleza, Gimnasios, Baños, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Salas de juego de videos, Locales para alquiler de videos, Talleres de electricistas, Talleres de plomeros, Talleres de relojeros, Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.*

*Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambios de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales o áreas cubiertas y descubiertas. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros y que no sean de retorno.*

*Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad a las normas de arquitectura.*

*Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir con todos los requisitos que la empresa eléctrica, establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.*

#### **2.3. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

*Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor.*

*Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Farmacias, Bazares, Centros de copiado.*

*Depósitos de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento de 50 cilindros.*

Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, centro de salud, parques, templos, mercados y adicionalmente deberán cumplir con los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la comercialización de Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el registro oficial N° 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros. Las superficies de construcción en las cuales funcionen estos establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las normas de Arquitectura. Podrán emplazarse en vías de anchos igual o mayor a 10 metros.

### **3. USOS COMPATIBLES:**

#### **2.1. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios**

Almacenes de repuestos y accesorios automotrices, Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general, Almacenes de llantas, Almacenes de baterías, Almacenes de aceites y grasas lubricantes, Almacenes de instrumental especializado.

#### **2.2. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios**

Almacenes de materiales y elementos de construcción al por menor, Almacenes de materiales y equipos para instalaciones eléctricas, Almacenes de productos cerámicos para la construcción, Almacenes de pinturas, Lacas, barnices disolventes y complementos, Almacenes de artículos de madera, Almacenes de mangueras, Almacenes de tuberías, Vidrierías.

#### **2.3. Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda.**

Talleres artesanales y manufacturas en locales, áreas cubiertas y descubiertas ubicados en plantas bajas de las edificaciones: Zapaterías, Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido, Sombrererías, Talabarterías, Carpinterías, Joyerías, Hojalaterías, Talleres de cerámica, Talleres de artículos de paja, sogá y similares, Tapicerías, Talleres de encuadernación y similares.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 decibeles, cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o sectores adyacentes.

### **ART. 28. SECTORES DE PLANIFICACIÓN 2, 7 Y 8 DE LA ZONA NORTE, SECTORES 1, 2 Y 4 DE LA ZONA SUR:**

#### **a). USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

**1. USOS PRINCIPALES: VIVIENDA**

**2. USOS COMPLEMENTARIOS: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE ALCANCE BARRIAL O PARROQUIAL, SERVICIOS PERSONALES Y COMERCIO COTIDIANO**

**2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial:**

*Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de capacitación y formación artesanal.*

*Asistencia social: guarderías.*

*Cultural*

*Recreación: Parques infantiles.*

*Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.*

*Organización social: Asociaciones y clubes.*

**2.2 Servicios personales y afines a la vivienda.**

*Peluquerías y salones de belleza, Gimnasios, Baños, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Salas de juego de videos, Locales para alquiler de videos, Talleres de electricistas, Talleres de plomeros, Talleres de relojeros, Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.*

*Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambios de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales o áreas cubiertas y descubiertas. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros y que no sean de retorno.*

*Las superficies de construcción en los cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad a las normas de arquitectura.*

*Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir con todos los requisitos que la empresa eléctrica, establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.*

**2.3. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

*Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor.*

*Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Farmacias, Bazares, Centros de copiado.*

*Depósitos de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento de 50 cilindros.*

*Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, centro de salud, parques, templos, mercados y adicionalmente deberán cumplir con los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la comercialización de Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el registro oficial N.313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros. Las superficies de construcción en las cuales funcionen estos establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las normas de Arquitectura. Podrán emplazarse en vías de anchos igual o mayor a 10 metros.*

### **3. USOS COMPATIBLES:**

#### **3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

*Supermercados, Comisariatos, Joyerías y relojerías, Ópticas, Librerías, Floristerías, Perfumerías y cosméticos, Productos naturales, Cristalerías, Almacenes de artesanías, Almacenes de ropa confeccionada en general, Almacenes de artículos de cuero, Almacenes de textiles, Almacenes de muebles, Almacenes de electrodomésticos, Almacenes de música, Almacenes de colchones, almacenes de pilas y linternas, Almacenes de juguetes.*

#### **3.2. Servicios Generales:**

##### **Servicios financieros:**

*Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, agentes y compañías de seguros, corredores de seguros, tarjetas de crédito, arrendamientos mercantiles, cooperativas de ahorro y crédito*

##### **Servicios de transporte y comunicaciones:**

*Oficinas y agencias de viajes, correos privados, radiodifusoras, garajes y estacionamientos para vehículos livianos, oficinas de empresas de telefonía celular, periódicos*

##### **Servicios de turismo y recreación:**

*Oficinas y agencias de turismo, hostales, hoteles, residencias, pensionados, salas de recepciones, discotecas, peñas, casinos.*

##### **Servicios de alimentación:**

*Restaurantes, picanterías, pollerías, pizzerías, cafés*

**Servicios profesionales:**

*Oficinas y consultorios profesionales, consultorios médicos y odontológicos, consultorios jurídicos, oficinas de arquitectos, ingenieros, topógrafos, oficinas de economistas, ingenieros, contadores, auditores; oficinas de consultores, oficinas de agentes afianzados de aduanas, oficinas de aduanas privadas, oficinas de servicios de planificación familiar, laboratorios clínicos*

**Servicios de seguridad:**

*Oficinas de empresas de seguridad privadas*

**3.3. Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda.**

*Talleres artesanales y manufacturas en locales, áreas cubiertas y descubiertas ubicados en plantas bajas de las edificaciones: Zapaterías, Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido, Sombrererías, Talabarterías, Carpinterías, Joyerías, Hojalaterías, Talleres de cerámica, Talleres de artículos de paja, sogá y similares, Tapicerías, Talleres de encuadernación y similares.*

*El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:*

*Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 decibeles, cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o sectores adyacentes.*

**3.4. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios**

*Almacenes de repuestos y accesorios automotrices, Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general, Almacenes de llantas, Almacenes de baterías, Almacenes de aceites y grasas lubricantes, Almacenes de instrumental especializado.*

**3.5. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios**

*Almacenes de materiales y elementos de construcción al por menor, Almacenes de materiales y equipos para instalaciones eléctricas, Almacenes de productos cerámicos para la construcción, Almacenes de pinturas, Lacas, barnices disolventes y complementos, Almacenes de artículos de madera, Almacenes de mangueras, Almacenes de tuberías, Vidrierías.*

**ART. 29. SECTOR DE PLANIFICACIÓN 3 DE LA ZONA NORTE:  
a) USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

*Este sector se encuentra en proceso de consolidación, sin embargo parte del mismo ya presenta características de usos de suelo, y aquí encontramos el mayor número de equipamientos culturales, de ahí la designación de su uso en el presente plan.*

## **1. USOS PRINCIPALES: CULTURAL Y VIVIENDA**

### **1.1. Equipamiento comunitario cultural de alcance barrial, parroquial.**

*Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de capacitación y formación artesanal.*

*Bibliotecas.*

*Parques temáticos*

*Museos*

*Teatros*

### **1.2. Vivienda**

## **2. USOS COMPLEMENTARIOS: SERVICIOS PERSONALES Y COMERCIO COTIDIANO**

### **2.1 Servicios personales y afines a la vivienda.**

*Peluquerías y salones de belleza, Gimnasios, Baños, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Salas de juego de videos, Locales para alquiler de videos, Talleres de electricistas, Talleres de plomeros, Talleres de relojeros, Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, Talleres automotrices.*

*Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambios de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales o áreas cubiertas y descubiertas. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros y que no sean de retorno.*

*Las superficies de construcción en los cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad a las normas de arquitectura.*

*Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir con todos los requisitos que la empresa eléctrica, establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.*

### **2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

*Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor.*

*Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, **Bebidas no alcohólicas**, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Farmacias, Bazares, Centros de copiado.*

*Depósitos de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento de 50 cilindros.*

*Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, centro de salud, parques, templos, mercados y adicionalmente deberán cumplir con los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la comercialización de Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el registro oficial N° 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros. Las superficies de construcción en las cuales funcionen estos establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las normas de Arquitectura. Podrán emplazarse en vías de anchos igual o mayor a 10 metros.*

### **3. USOS COMPATIBLES:**

#### **3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

*Supermercados, Comisariatos, Joyerías y relojerías, Ópticas, Librerías, Floristerías, Perfumerías y cosméticos, Productos naturales, Cristalerías, Almacenes de artesanías, Almacenes de ropa confeccionada en general, Almacenes de artículos de cuero, Almacenes de textiles, Almacenes de muebles, Almacenes de electrodomésticos, Almacenes de música, Almacenes de colchones, almacenes de pilas y linternas, Almacenes de juguetes.*

#### **3.2. Servicios Generales:**

##### **Servicios financieros:**

*Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, agentes y compañías de seguros, corredores de seguros, tarjetas de crédito, arrendamientos mercantiles, cooperativas de ahorro y crédito*

##### **Servicios de transporte y comunicaciones:**

*Oficinas y agencias de viajes, correos privados, radiodifusoras, garajes y estacionamientos para vehículos livianos, oficinas de empresas de telefonía celular, periódicos*

##### **Servicios de turismo y recreación:**

*Oficinas y agencias de turismo, hostales, hoteles, residencias, pensionados.*

##### **Servicios de alimentación:**

*Restaurantes, picanterías, pollerías, pizzerías, cafés*

**Servicios profesionales:**

*Oficinas y consultorios profesionales, consultorios médicos y odontológicos, consultorios jurídicos, oficinas de arquitectos, ingenieros, topógrafos, oficinas de economistas, ingenieros, contadores, auditores; oficinas de consultores, oficinas de agentes afianzados de aduanas, oficinas de aduanas privadas, oficinas de servicios de planificación familiar, laboratorios clínicos*

**Servicios de seguridad:**

*Oficinas de empresas de seguridad privadas*

**3.3. Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda.**

*Talleres artesanales y manufacturas en locales, áreas cubiertas y descubiertas ubicados en plantas bajas de las edificaciones: Zapaterías, Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido, Sombrererías, Talabarterías, Carpinterías, Joyerías, Hojalaterías, Talleres de cerámica, Talleres de artículos de paja, sogá y similares, Tapicerías, Talleres de encuadernación y similares.*

*El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:*

*Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 decibeles, cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o sectores adyacentes.*

**3.4. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios**

*Almacenes de repuestos y accesorios automotrices, Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general, Almacenes de llantas, Almacenes de baterías, Almacenes de aceites y grasas lubricantes, Almacenes de instrumental especializado.*

**3.5. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios**

*Almacenes de materiales y elementos de construcción al por menor, Almacenes de materiales y equipos para instalaciones eléctricas, Almacenes de productos cerámicos para la construcción, Almacenes de pinturas, Lacas, barnices disolventes y complementos, Almacenes de artículos de madera, Almacenes de mangueras, Almacenes de tuberías, Vidrierías.*

**ART. 30. SECTOR DE PLANIFICACIÓN 4 DE LA ZONA NORTE:  
a). USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

*En este sector con un proceso de consolidación del 80%, hemos considerado sus estos existentes, sin embargo se propone el uso de servicios generales con la finalidad de desconcentrar en parte las actividades que se desarrollan en el sector centro de la urbe, ya que este sector se halla dividido en parte por la presencia del aeropuerto ya analizado anteriormente*

## **1. USOS PRINCIPALES: SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA**

### **1.1. Servicios Generales:**

#### **Servicios financieros:**

*Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, agentes y compañías de seguros, corredores de seguros, tarjetas de crédito, arrendamientos mercantiles, cooperativas de ahorro y crédito*

#### **Servicios de transporte y comunicaciones:**

*Oficinas y agencias de viajes, correos privados, radiodifusoras, garajes y estacionamientos para vehículos livianos, oficinas de empresas de telefonía celular, periódicos*

#### **Servicios de turismo y recreación:**

*Oficinas y agencias de turismo, hostales, hoteles, residencias, pensionados, salas de recepciones, discotecas, peñas, casinos.*

#### **Servicios de alimentación:**

*Restaurantes, picanterías, pollerías, pizzerías, cafés*

#### **Servicios profesionales:**

*Oficinas y consultorios profesionales, consultorios médicos y odontológicos, consultorios jurídicos, oficinas de arquitectos, ingenieros, topógrafos, oficinas de economistas, ingenieros, contadores, auditores; oficinas de consultores, oficinas de agentes afianzados de aduanas, oficinas de aduanas privadas, oficinas de servicios de planificación familiar, laboratorios clínicos*

#### **Servicios de seguridad:**

*Oficinas de empresas de seguridad privadas*

### **1.2. VIVIENDA**

## **2. USOS COMPLEMENTARIOS:**

**EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE ALCANCE BARRIAL O PARROQUIAL, SERVICIOS PERSONALES Y COMERCIO COTIDIANO**

### **2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial:**

*Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de capacitación y formación artesanal.*

*Asistencia social: guarderías.*

*Cultural*

*Recreación: Parques infantiles.*

*Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.*

*Organización social: Asociaciones y clubes.*

## **2.2 Servicios personales y afines a la vivienda.**

*Peluquerías y salones de belleza, Gimnasios, Baños, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Salas de juego de videos, Locales para alquiler de videos, Talleres de electricistas, Talleres de plomeros, Talleres de relojeros, Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.*

*Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambios de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales o áreas cubiertas y descubiertas. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros y que no sean de retorno.*

*Las superficies de construcción en los cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad a las normas de arquitectura.*

*Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir con todos los requisitos que la empresa eléctrica, establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.*

## **2.3. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

*Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor.*

*Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Farmacias, Bazares, Centros de copiado.*

*Depósitos de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento de 50 cilindros.*

*Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, centro de salud, parques, templos, mercados y adicionalmente deberán cumplir con los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la comercialización de Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el registro oficial N.- 313 del 8 de*

Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros. Las superficies de construcción en las cuales funcionen estos establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las normas de Arquitectura. Podrán emplazarse en vías de anchos igual o mayor a 10 metros.

### **3. USOS COMPATIBLES:**

#### **3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

Supermercados, Comisariatos, Joyerías y relojerías, Ópticas, Librerías, Floristerías, Perfumerías y cosméticos, Productos naturales, Cristalerías, Almacenes de artesanías, Almacenes de ropa confeccionada en general, Almacenes de artículos de cuero, Almacenes de textiles, Almacenes de muebles, Almacenes de electrodomésticos, Almacenes de música, Almacenes de colchones, almacenes de pilas y linternas, Almacenes de juguetes.

#### **3.2. Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda.**

Talleres artesanales y manufacturas en locales, áreas cubiertas y descubiertas ubicados en plantas bajas de las edificaciones: Zapaterías, Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido, Sombrererías, Talabarterías, Carpinterías, Joyerías, Hojalaterías, Talleres de cerámica, Talleres de artículos de paja, sogá y similares, Tapicerías, Talleres de encuadernación y similares.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 decibeles, cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o sectores adyacentes.

#### **3.4. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios**

Almacenes de repuestos y accesorios automotrices, Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general, Almacenes de llantas, Almacenes de baterías, Almacenes de aceites y grasas lubricantes, Almacenes de instrumental especializado.

#### **3.5. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios**

Almacenes de materiales y elementos de construcción al por menor, Almacenes de materiales y equipos para instalaciones eléctricas, Almacenes de productos cerámicos para la construcción, Almacenes de pinturas, Lacas, barnices disolventes y complementos, Almacenes de artículos de madera, Almacenes de mangueras, Almacenes de tuberías, Vidrierías.

**ART. 31 SECTORES DE PLANIFICACIÓN 5 Y 6 DE LA ZONA NORTE:**

**a). USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

*Este sector actualmente se encuentra vacante, por sus características de relieve positivas para que en él se de el crecimiento de la ciudad, se ha considerado el uso de comercio y vivienda, ya que en este sector se emplazarán dos equipamientos de gran envergadura como lo son el Recinto Ferial y el Centro de Acopio. Sin embargo se tendrá que considerar la ordenanza establecida que se refiere a estudios de hidrología de la quebrada la Mandalá y estudio de suelo debido a la presencia de tierras agrícolas que existieron en estas tierras.*

**1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO Y VIVIENDA**

**1.1. Equipamiento mayor de comercio**

**1.2. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda.**

*Supermercados, Comisariatos, Joyerías y relojerías, Ópticas, Librerías, Floristerías, Perfumerías y cosméticos, Productos naturales, Cristalerías, Almacenes de artesanías, Almacenes de ropa confeccionada en general, Almacenes de artículos de cuero, Almacenes de textiles, Almacenes de muebles, Almacenes de electrodomésticos, Almacenes de música, Almacenes de colchones, almacenes de pilas y linternas, Almacenes de juguetes.*

**1.3. VIVIENDA**

**2. USOS COMPLEMENTARIOS: SERVICIOS PERSONALES Y COMERCIO COTIDIANO**

**2.1 Servicios personales y afines a la vivienda.**

*Peluquerías y salones de belleza, Gimnasios, Baños, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Salas de juego de videos, Locales para alquiler de videos, Talleres de electricistas, Talleres de plomeros, Talleres de relojeros, Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, Talleres automotrices.*

*Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambios de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales o áreas cubiertas y descubiertas. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros y que no sean de retorno.*

*Las superficies de construcción en los cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad a las normas de arquitectura.*

Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir con todos los requisitos que la empresa eléctrica, establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

## **2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor.

Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Farmacias, Bazares, Centros de copiado.

Depósitos de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento de 50 cilindros.

Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, centro de salud, parques, templos, mercados y adicionalmente deberán cumplir con los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la comercialización de Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el registro oficial N.- 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros. Las superficies de construcción en las cuales funcionen estos establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las normas de Arquitectura. Podrán emplazarse en vías de anchos igual o mayor a 10 metros.

## **3. USOS COMPATIBLES:**

### **3.1. Servicios Generales:**

#### **Servicios financieros:**

Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, agentes y compañías de seguros, corredores de seguros, tarjetas de crédito, arrendamientos mercantiles, cooperativas de ahorro y crédito

#### **Servicios de transporte y comunicaciones:**

Oficinas y agencias de viajes, correos privados, radiodifusoras, garajes y estacionamientos para vehículos livianos, oficinas de empresas de telefonía celular, periódicos

#### **Servicios de alimentación:**

Restaurantes, picanterías, pollerías, pizzerías, cafés

### **3.2. Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda.**

Talleres artesanales y manufacturas en locales, áreas cubiertas y descubiertas ubicados en plantas bajas de las edificaciones: Zapaterías, Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido, Sombrererías, Talabarterías, Carpinterías, Joyerías, Hojalaterías, Talleres de cerámica, Talleres de artículos de paja, sogá y similares, Tapicerías, Talleres de encuadernación y similares.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

*Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 decibeles, cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o sectores adyacentes.*

### **3.4. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios**

*Almacenes de repuestos y accesorios automotrices, Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general, Almacenes de llantas, Almacenes de baterías, Almacenes de aceites y grasas lubricantes, Almacenes de instrumental especializado.*

### **3.5. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios**

*Almacenes de materiales y elementos de construcción al por menor, Almacenes de materiales y equipos para instalaciones eléctricas, Almacenes de productos cerámicos para la construcción, Almacenes de pinturas, Lacas, barnices disolventes y complementos, Almacenes de artículos de madera, Almacenes de mangueras, Almacenes de tuberías, Vidrierías.*

## **ART. 32 SECTOR DE PLANIFICACIÓN 9 DE LA ZONA NORTE:**

### **a).- USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

#### **1. USOS PRINCIPALES: RESERVA MILITAR, EDUCACIÓN**

#### **2. USOS COMPLEMENTARIOS: VIVIENDA Y COMERCIO COTIDIANO MENOR**

## **ART. 33 SECTOR DE PLANIFICACIÓN 10 DE LA ZONA NORTE:**

### **a).- USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

*Este sector, debido a las excelentes vistas panorámicas que posee hacia la ciudad, así como por la presencia del Templo de María Auxiliadora, se lo propone como un sector turístico, donde, dotándole de un adecuado tratamiento trabajado conjuntamente con la comunidad del mismo se puede llegar a convertir en un sector muy visitado dentro de la ciudad.*

#### **1. USOS PRINCIPALES: VIVIENDA Y SERVICIOS TURÍSTICOS**

##### **1.1. Vivienda**

**1.2. Servicios de turismo, cultura y recreación:**

*Bares, salas de exposiciones.*

*Servicios de alimentación: Restaurantes, picanterías, pollerías, pizzerías, cafés*

**2. USOS COMPLEMENTARIOS:**

**EQUIPAMIENTO URBANO MAYOR, PRODUCCIÓN ARTESANAL, SERVICIOS PERSONALES Y COMERCIO COTIDIANO**

**2.2. Equipamiento comunitario recreacional de alcance barrial, parroquial.**

*Equipamientos urbanos de recreación*

*Parques temáticos*

*Museos*

*Teatros*

*De asistencia social*

**2.3. Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda.**

*Talleres artesanales y manufacturas en locales, áreas cubiertas y descubiertas ubicados en plantas bajas de las edificaciones: Zapaterías, Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido, Sombrererías, Talabarterías, Carpinterías, Joyerías, Hojalaterías, Talleres de cerámica, Talleres de artículos de paja, sogá y similares, Tapicerías, Talleres de encuadernación y similares.*

*El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:*

*Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 decibeles, cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o sectores adyacentes.*

**2.1 Servicios personales y afines a la vivienda.**

*Peluquerías y salones de belleza, Gimnasios, Baños, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Salas de juego de videos, Locales para alquiler de videos, Talleres de electricistas, Talleres de plomeros, Talleres de relojeros, Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, Talleres automotrices.*

*Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambios de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales o áreas cubiertas y descubiertas. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros y que no sean de retorno.*

*Las superficies de construcción en los cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad a las normas de arquitectura.*

*Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir con todos los requisitos que la empresa eléctrica, establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.*

## **2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

*Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor.*

*Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Farmacias, Bazares, Centros de copiado.*

*Depósitos de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento de 50 cilindros.*

*Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, centro de salud, parques, templos, mercados y adicionalmente deberán cumplir con los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la comercialización de Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el registro oficial N° 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros. Las superficies de construcción en las cuales funcionen estos establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las normas de Arquitectura. Podrán emplazarse en vías de anchos igual o mayor a 10 metros.*

## **3. USOS COMPATIBLES:**

### **3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

*Supermercados, Comisariatos, Joyerías y relojerías, Ópticas, Librerías, Floristerías, Perfumerías y cosméticos, Productos naturales, Cristalerías, Almacenes de artesanías, Almacenes de ropa confeccionada en general, Almacenes de artículos de cuero, Almacenes de textiles, Almacenes de muebles, Almacenes de electrodomésticos, Almacenes de música, Almacenes de colchones, almacenes de pilas y linternas, Almacenes de juguetes.*

### **3.2. Servicios Generales:**

#### **Servicios financieros:**

*Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, agentes y compañías de seguros, corredores de seguros, tarjetas de crédito, arrendamientos mercantiles, cooperativas de ahorro y crédito*

**Servicios de transporte y comunicaciones:**

*Oficinas y agencias de viajes, correos privados, radiodifusoras, garajes y estacionamientos para vehículos livianos, oficinas de empresas de telefonía celular, periódicos*

**Servicios profesionales:**

*Oficinas y consultorios profesionales, consultorios médicos y odontológicos, consultorios jurídicos, oficinas de arquitectos, ingenieros, topógrafos, oficinas de economistas, ingenieros, contadores, auditores; oficinas de consultores, oficinas de agentes afianzados de aduanas, oficinas de aduanas privadas, oficinas de servicios de planificación familiar, laboratorios clínicos*

**Servicios de seguridad:**

*Oficinas de empresas de seguridad privadas*

**ART.34 SECTOR DE PLANIFICACIÓN 11 DE LA ZONA NORTE:**

**a).- USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

**1. USOS PRINCIPALES: RESERVA AGRÍCOLA**

**1.1. Cultivos**

**2. USOS COMPLEMENTARIOS:**

**2.1 Ninguno uso urbano**

**ART.35 SECTOR DE PLANIFICACIÓN 12 DE LA ZONA NORTE, SECTORES 8 Y 9 DE LA ZONA SUR:**

**a).- USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

**1. USOS PRINCIPALES: RESERVA FORESTAL Y AGRÍCOLA**

**2. USOS COMPLEMENTARIOS:**

**2.1 Ningún uso urbano**

**ART. 36 SECTOR DE PLANIFICACIÓN ESPECIAL 1 DE LA ZONA NORTE:**

**a).- USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

*El sector correspondiente al aeropuerto y las edificaciones con frente al mismo, se lo ha considerado como especial debido a que en él se plantearán otros tipos de características de ocupación y de uso de suelo, todas relacionadas a la recreación pasiva y activa de la ciudad, presentando dos señalizaciones de vías peatonales para conexión entre las dos fracciones en las que se encuentra dividida la ciudad, sin olvidar por supuesto el*

uso de vivienda que ayuda a que un sector se mantenga vivo por la presencia de la comunidad que en él habita.

### **1. USOS PRINCIPALES: RECREACIÓN PASIVA Y ACTIVA Y VIVIENDA**

#### **2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial:**

Recreación: Parque Urbano, Parques infantiles, Canchas Deportivas

Cultural: Museos, salas de exposiciones

#### **2.2. Servicios recreación:**

Centros de juegos de azar, salas de recepciones, discotecas, peñas, casinos.

#### **2.3. Servicios de alimentación:**

Restaurantes, picanterías, pollerías, pizzerías, cafés, comidas rápidas, heladerías, confiterías

#### **2.3. Vivienda**

### **2. USOS COMPLEMENTARIOS: SERVICIOS PERSONALES Y COMERCIO COTIDIANO**

#### **2.2 Servicios personales y afines a la vivienda.**

Peluquerías y salones de belleza, Gimnasios, Baños, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Salas de juego de videos, Locales para alquiler de videos, Talleres de electricistas, Talleres de plomeros, Talleres de relojeros, Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, Talleres automotrices.

#### **2.3. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor.

Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Farmacias, Bazares, Centros de copiado.

### **3. USOS COMPATIBLES:**

#### **3.1. Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda.**

Talleres artesanales y manufacturas en locales, áreas cubiertas y descubiertas ubicados en plantas bajas de las edificaciones: Zapaterías, Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido, Sombrererías, Talabarterías, Carpinterías, Joyerías, Hojalaterías, Talleres de cerámica, Talleres de artículos de paja, sogá y similares, Tapicerías, Talleres de encuadernación y similares.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

*Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 decibeles, cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o sectores adyacentes.*

### **ART. 37 SECTOR DE PLANIFICACIÓN 3 DE LA ZONA SUR:**

#### **a).- USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

*En este sector se plantea el uso de la pequeña industria, a fin de contar con espacio específico para estos fines, para lo cual se ha previsto a este sector puesto que estos territorios ya muestran una tendencia hacia la recepción de usos vinculados a la producción industrial y artesanal de bienes.*

#### **1. USOS PRINCIPALES: PEQUEÑA INDUSTRIA: TIPO A**

##### **1.1. Industrias:** *En general pequeñas industrias de procesos productivos mayoritariamente secos.*

*Productos de molinería: los molinos harineros y otros que elaboran productos tales como harinas y forrajes; el proceso de descascarar, limpiar y pulir el arroz; cereales preparados, tales como avenas, arroz, maíz, semillas secas de leguminosas; molinos para descascarar café, maní*

*Fabricación de prendas de vestir al por mayor*

*Fábricas de envases de madera y de caña y sus derivados*

*Fabricación de productos plásticos*

*Fabricación y expendio de productos para la construcción*

*Fabricación de productos metálicos estructurales*

##### **1.2. Servicios industriales:**

*Mecánicas automotrices, talleres eléctricos y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para el mantenimiento y reparación de vehículos pesados y semipesados*

*Aserraderos de madera, latonerías, enderezada y pintada de vehículos pesados y semipesados*

#### **2. USOS COMPATIBLES: COMERCIO OCASIONALSERVICIOS PERSONALES Y COMERCIO COTIDIANO**

##### **2.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor**

*Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento de hasta 500 cilindros.*

*Los locales donde funcionen los depósitos de distribución antes mencionados no deberán emplazarse a distancias menores a 500 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos Educativos, Iglesias, Salas de cine, teatros, conventos, entre otros, y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la comercialización de*

Gas Licuado de Petróleo, emitido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado por el Registro Oficial n.- 313.

**2.2. Servicios de transporte y comunicaciones:**

*Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.*

**2.3. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios**

*Almacenes de repuestos y accesorios automotrices, Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general, Almacenes de llantas, Almacenes de baterías, Almacenes de aceites y grasas lubricantes, Almacenes de instrumental especializado.*

**2.4. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios**

*Almacenes de materiales y elementos de construcción al por menor, Almacenes de materiales y equipos para instalaciones eléctricas, Almacenes de productos cerámicos para la construcción, Almacenes de pinturas, Lacas, barnices disolventes y complementos, Almacenes de artículos de madera, Almacenes de mangueras, Almacenes de tuberías, Vidrierías.*

**2.5. Vivienda unifamiliar:** en ciertos cuerpos de terrenos con una superficie no menor a 600 metros cuadrados

**3. DETERMINACIONES DE FUNCIONAMIENTO PARA LOS SERVICIOS INDUSTRIALES E INDUSTRIAS**

*El funcionamiento de los establecimientos de servicios industriales e industrias detalladas en los numerales anteriores, deberán someterse a:*

*No se permitirá en estos sectores de planeamiento ninguna industria o servicio industrial que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 Db.*

*Tampoco se permitirán descargas con elevadas cantidades gaseosas y de material particulado a la atmósfera.*

*Cumplir todos los requisitos que la EERSSA establezca en cuanto a las instalaciones y equipos para la provisión de servicio de energía eléctrica, a fin de no comunicar a los demás consumidores.*

*Cumplir todos los requisitos que la Municipalidad establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión de los servicios de agua potable, alcantarillado, mediante el DIMA.*

*Cumplir la normativa vigente en cuanto al impacto ambiental*

**ART. 38 SECTOR DE PLANIFICACIÓN 5 DE LA ZONA SUR:**

**a).- USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

*Este sector se lo ha denominado como deportivo, pues en el se encuentra emplazado el estadio y coliseo de la ciudad, así que se propone usos relacionados al deporte como también el uso de vivienda.*

## **1. USOS PRINCIPALES: DEPORTE Y VIVIENDA**

### **1.1. Equipamiento comunitario deportivo de alcance barrial, parroquial.**

Parques temáticos  
Canchas Deportivas

### **1.2. Servicios de alimentación:**

Restaurantes, picanterías, pollerías, pizzerías, cafés, heladerías, comidas rápidas

### **1.3. Vivienda**

## **2. USOS COMPLEMENTARIOS: SERVICIOS PERSONALES Y COMERCIO COTIDIANO**

### **2.1 Servicios personales y afines a la vivienda.**

*Peluquerías y salones de belleza, Gimnasios, Baños, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Salas de juego de videos, Locales para alquiler de videos, Talleres de electricistas, Talleres de plomeros, Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambios de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales o áreas cubiertas y descubiertas. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros y que no sean de retorno.*

*Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad a las normas de arquitectura.*

*Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir con todos los requisitos que la empresa eléctrica, establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.*

### **2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

*Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor.*

*Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Farmacias, Bazares, Centros de copiado.*

*Depósitos de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento de 50 cilindros.*

*Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos*

educativos, centro de salud, parques, templos, mercados y adicionalmente deberán cumplir con los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la comercialización de Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el registro oficial N° 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros. Las superficies de construcción en las cuales funcionen estos establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las normas de Arquitectura. Podrán emplazarse en vías de anchos igual o mayor a 10 metros.

### **3. USOS COMPATIBLES:**

#### **3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

Supermercados, Comisariatos, Joyerías y relojerías, Ópticas, Librerías, Floristerías, Perfumerías y cosméticos, Productos naturales, Cristalerías, Almacenes de artesanías, Almacenes de ropa confeccionada en general, Almacenes de artículos de cuero, Almacenes de textiles, Almacenes de muebles, Almacenes de electrodomésticos, Almacenes de música, Almacenes de colchones, almacenes de pilas y linternas, Almacenes de juguetes.

#### **3.3. Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda.**

Talleres artesanales y manufacturas en locales, áreas cubiertas y descubiertas ubicados en plantas bajas de las edificaciones: Zapaterías, Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido, Sombrererías, Talabarterías, Carpinterías, Joyerías, Hojalaterías, Talleres de cerámica, Talleres de artículos de paja, sogá y similares, Tapicerías, Talleres de encuadernación y similares.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 decibeles, cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o sectores adyacentes.

#### **3.4. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios**

Almacenes de repuestos y accesorios automotrices, Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general, Almacenes de llantas, Almacenes de baterías, Almacenes de aceites y grasas lubricantes, Almacenes de instrumental especializado.

#### **3.5. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios**

Almacenes de materiales y elementos de construcción al por menor, Almacenes de materiales y equipos para instalaciones eléctricas, Almacenes de productos cerámicos para la construcción, Almacenes de pinturas,

*Lacas, barnices disolventes y complementos, Almacenes de artículos de madera, Almacenes de mangueras, Almacenes de tuberías, Vidrierías.*

**3.6. Servicios de turismo y recreación:**

*Oficinas y agencias de turismo, hostales, hoteles, residencias, pensionados, salas de recepciones, discotecas, peñas, casinos.*

**ART. 39 SECTOR DE PLANIFICACIÓN 6 DE LA ZONA SUR:**

**a).- USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

*En este sector, se propone el desarrollo de la agroindustria, pues en la actualidad ya se observa algunas actividades a fin como lo es la presencia de grandes terrenos, con frutales, cultivos, la elaboración de manjares, conservas, lo cual con una capacitación adecuada para la elaboración de productos que impulsen la actividad agrícola e industrial de los pobladores pueden hacer surgir a los agricultores de la zona.*

**1. USOS PRINCIPALES: VIVIENDA Y AGROINDUSTRIA**

**1.1. Vivienda aislada con huertos o cultivos**

**1.2. Agroindustria:**

*Obtención de productos cultivados más un valor agregado dado por la mano del agricultor, tales como manjares, frutas confitadas, entre otras que pueden servir para el consumo local y nacional.*

**2. USOS COMPLEMENTARIOS: COMERCIO COTIDIANO**

**2.1. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

*Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor.*

*Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Farmacias, Bazares, Centros de copiado.*

*Depósitos de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento de 50 cilindros.*

*Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, centro de salud, parques, templos, mercados y adicionalmente deberán cumplir con los requisitos de construcción y*

*seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la comercialización de Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el registro oficial N° 313 del 8 de Mayo de*

1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros. Las superficies de construcción en las cuales funcionen estos establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las normas de Arquitectura. Podrán emplazarse en vías de anchos igual o mayor a 10 metros.

### **3. USOS COMPATIBLES:**

#### **3.1 Servicios personales y afines a la vivienda.**

*Peluquerías y salones de belleza, Gimnasios, Baños, Laboratorios y estudios fotográficos, Funerarias, Salas de velaciones, Salas de juego de videos, Locales para alquiler de videos, Talleres de electricistas, Talleres de plomeros, Talleres de relojeros, Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, Talleres automotrices.*

*Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambios de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales o áreas cubiertas y descubiertas. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros y que no sean de retorno.*

*Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad a las normas de arquitectura.*

*Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir con todos los requisitos que la empresa eléctrica, establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.*

#### **3.23. Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda.**

*Talleres artesanales y manufacturas en locales, áreas cubiertas y descubiertas ubicados en plantas bajas de las edificaciones: Zapaterías, Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido, Sombrererías, Talabarterías, Carpinterías, Joyerías, Hojalaterías, Talleres de cerámica, Talleres de artículos de paja, sogá y similares, Tapicerías, Talleres de encuadernación y similares.*

*El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:*

*Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 decibeles, cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o sectores adyacentes.*

**ART. 40 SECTOR DE PLANIFICACIÓN 7 DE LA ZONA SUR:**

**a).- USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

**1. USOS PRINCIPALES: RESERVA AGRÍCOLA**

**1.1. Cultivos agrícolas**

**2. USOS COMPLEMENTARIOS: RELACIONADOS A LA RECREACIÓN**

**2.1. Parques de diversiones para aprovechar la presencia del recurso hídrico sin afectar las áreas de cultivos.**

**ART. 41 SECTOR DE PLANIFICACIÓN 10 DE LA ZONA SUR:**

**a).- USOS DE SUELO ASIGNADO Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

**1. USOS PRINCIPALES: COMERCIO, TURISMO Y ADMINISTRACIÓN**

**1.1. Comercio**

*Zona Franca de Macará, para el libre comercio dado el proceso de integración entre las ciudades fronterizas del sur del país y del norte del Perú, en cuanto a tratados de libre comercio se refiere, para lo cual ya se debe prever un área que acoja estos usos.*

**1.2. Turismo**

*Instalaciones hoteleras*

***Equipamiento comunitario recreacional de alcance barrial, parroquial.***

*Parques temáticos*

*Balnearios*

*Parques de diversiones*

**1.3. Gestión y administración pública:** *se ha pensado en este uso, debido a que en este sector se halla el puente internacional y próximamente se materializará el proyecto del Centro Binacional (CEBAF)*

**2. USOS COMPLEMENTARIOS: VIVIENDA, SERVICIOS PERSONALES Y COMERCIO COTIDIANO**

**2.1. Vivienda**

**2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.** *Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor.*

*Tiendas de abarrotes, Despensas, Minimercados, Lecherías, Bebidas no alcohólicas, Carnicerías, Panaderías, Confiterías, Heladerías, Pastelerías, Farmacias, Bazares, Centros de copiado.*

## **2.3. Servicios Generales y Personales**

### **3. USOS COMPATIBLES:**

#### **3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

*Supermercados, Comisariatos, Joyerías y relojerías, Ópticas, Librerías, Floristerías, Perfumerías y cosméticos, Productos naturales, Cristalerías, Almacenes de artesanías, Almacenes de ropa confeccionada en general, Almacenes de artículos de cuero, Almacenes de textiles, Almacenes de muebles, Almacenes de electrodomésticos, Almacenes de música, Almacenes de colchones, almacenes de pilas y linternas, Almacenes de juguetes.*

#### **3.2. Producción artesanal y manufactura de bienes compatibles con la vivienda.**

*Talleres artesanales y manufacturas en locales, áreas cubiertas y descubiertas ubicados en plantas bajas de las edificaciones: Zapaterías, Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido, Sombrererías, Talabarterías, Carpinterías, Joyerías, Hojalaterías, Talleres de cerámica, Talleres de artículos de paja, sogá y similares, Tapicerías, Talleres de encuadernación y similares.*

*El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:*

*Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 decibeles, cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica establezca con relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o sectores adyacentes.*

## **ART. 42. SECTOR INDUSTRIAL TIPO B**

*Este tipo de industria considerada de industria pesada, estará ubicada fuera del límite urbano en dirección de la vía a Zapotillo, el cual requiere de un estudio especial cuando la presencia de esta industria lo requiera a mediano o largo plazo.*

## **ART. 43. ZONA DE TOLERANCIA**

*Esta se encontrará ubicada fuera del Límite Urbano, en dirección por la vía a Sozoranga aproximadamente a tres kilómetros desde la intersección de la vía a Catacocha con la vía nombrada anteriormente.*

## **ART. 44. Acerca de las zonas de tolerancia:**

- *Estas no podrán estar ubicadas dentro del Límite Urbano, ni en otro lugar que no sea el señalado en el artículo 43 de esta Ordenanza*
- *Deben ubicarse a 100 metros desde las márgenes de las vías de acceso*

- Si ya existieren dichas zonas, empezar con adecentamiento de las mismas en cuanto a letreros y pintura de las fachadas. (Siempre y cuando se encuentre fuera del límite urbano)
- No se dará paso a ninguna nueva construcción con estos fines en cuanto a uso de suelo.

**ART. 45.** Los usos complementarios y compatibles expuestos en el artículo 26, estarán sujetos a informe favorable previo del Departamento de Planificación Municipal.

**ART. 46.** Para la aplicación de las normas de características de la edificación, se establecen los tipos de sectores que constan en el siguiente cuadro general de normas, en correspondencia a los anexos y planos anteriores.

CUADRO N.-2														
CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO SEGÚN ZSECTORES DE PLANAMIENTO DE LA ZONA NORTE														
SECTOR	N.-PISOS	LOTE MÍNIMO	LOTE MÁXIMO	FRENTE MÍNIMO	FRENTE MÁXIMO	C.O.S. MÁXIMO	C.U.S. MÁXIMO	DENSIDAD NETA (hab/ha)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS metros			PORTAL DE 2.50 METROS	TIPO DE VIVIENDA
										F	P	L		
01	1-2-3	200m2	340m2	9m	15m	70%	150%	200hab/ha	-Continua con portal y Retiro posterior -Continua en línea de fábrica sin retiro frontal		4		*	Unifamiliar o bifamiliar
02	1-2	190m2	310m2	9m	14m	70%	150%	220hab/ha	-continua con portal y retiro posterior -continua con retiro frontal -continua en línea de fábrica sin retiro frontal	3	4		*	Unifamiliar o bifamiliar
03	1-2	200m2	340m2	9m	15m	70%	150%	240hab/ha	-continua con portal y retiro posterior -continua con retiro frontal -continua en línea de fábrica sin retiro frontal	3	4		*	Unifamiliar o bifamiliar
04	1-2	200m2	340m2	9m	15m	70%	150%	170hab/ha	-continua con portal y retiro posterior -continua en línea de fábrica sin retiro frontal		4		*	Unifamiliar o bifamiliar
05	1-2	200m2	380m2	10m	16m	50%	110%	250hab/ha	-pareada con retiro frontal, lateral y posterior -continua en línea de fábrica sin retiro frontal -continua con portal y retiro posterior	3	4	3	*	Unifamiliar o bifamiliar
06	1-2	220m2	380m2	10m	16m	50%	110%	240hab/ha	-pareada con retiro frontal, lateral y posterior	3	4	3		Unifamiliar o bifamiliar
07	1-2	200m2	340m2	9m	15m	70%	150%	230hab/ha	-continua con portal y retiro posterior -continua en línea de fábrica sin retiro frontal -continua con retiro frontal	3	4	3	*	Unifamiliar o bifamiliar
08	1-2	220m2	380m2	10m	16m	50%	110%	250ab/ha	-pareada con retiro frontal, lateral y posterior	3	4	3		Unifamiliar o bifamiliar
10	1-2	210m2	350m2	10m	15m	50%	110%	150hab/ha	-continua con portal y retiro posterior -continua en línea de fábrica sin retiro frontal -continua con retiro frontal	3	4		*	Unifamiliar
E.1	1	200m2	340m2	9m	15m	70%	70%	100hab/ha	-continua con portal y retiro posterior		4		*	Unifamiliar

CUADRO N.-3														
CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO SEGÚN SECTORES DE PLANEMIENTO DE LA ZONA SUR														
SECTOR	N.-PISOS	LOTE MÍNIMO	LOTE MÁXIMO	FRENTE MÍNIMO	FRENTE MÁXIMO	C.O.S. MÁXIMO	C.U.S. MÁXIMO	DENSIDAD NETA (hab/ha)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS metros			PORTAL DE 2.50 METROS	TIPO DE VIVIENDA
										F	P	L		
01	1	200m2	340m2	9m	15m	70%	70%	150hab/ha	-Continua con portal y Retiro posterior -Continua en línea de fábrica sin retiro frontal -continua con retiro frontal y posterior	3	4		*	Unifamiliar
02	1	200m2	340m2	9m	15m	70%	70%	200hab/ha	-Continua con portal y Retiro posterior -Continua en línea de fábrica sin retiro frontal -continua con retiro frontal y posterior	3	4		*	Unifamiliar
03	1	600m2	750m2	15m	22m	60%	60%	70hab/ha	-Continua con portal y Retiro posterior -Continua en línea de fábrica sin retiro frontal -continua con retiro frontal y posterior	4	4		*	Unifamiliar
04	1	200m2	340m2	9m	15m	70%	70%	150hab/ha	-Continua con portal y Retiro posterior -Continua en línea de fábrica sin retiro frontal -continua con retiro frontal y posterior	3	4		*	Unifamiliar o bifamiliar
05	1-2	190m2	330m2	9m	15m	70%	70%	240hab/ha	-continua con portal y retiro posterior -continua en línea de fábrica		4		*	Unifamiliar o bifamiliar
06	1	600m2	1000m2	16m	26m	30%	30%	60hab/ha	-aislada	4				Unifamiliar
10	1	600m2	-----	16m	-----	30%	30%	70hab/ha	-aislada	4				Unifamiliar

**CAPÍTULO II**  
**DE LAS URBANIZACIONES DEL AREA URBANA**

**SECCION PRIMERA**  
**URBANIZACIÓN DEL SUELO**

**ART. 47.** *Para efectos de esta ordenanza se considerarán como áreas urbanizables, aquellas que encontrándose dentro del área urbana, se encuentren designadas con éste uso de suelo por el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Macará y que además cumplan con los siguientes requisitos básicos como mínimo:*

- 1.) *Vías con superficie de rodadura firme y estable.*
- 2.) *Bordillos y aceras.*
- 3.) *Tuberías de agua potable para conexión domiciliar dotados los lotes del área.*
- 4.) *Conexión de alcantarillado para la conexión de los desagües de todos los lotes del área.*
- 5.) *Red de energía eléctrica, para conexiones domiciliarias o en general para conexión de todos los lotes del área y para alumbrado público*

**ART. 48.** *En consecuencia con el artículo precedente, no se considerarán urbanizables las áreas designadas por el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Macará y que además faltare alguna o algunas de las redes o servicios especificados en el artículo anterior.*

**ART. 49.** *Todo proyecto y las obras que con él se ejecuten, tendientes a habilitar la tierra mediante la construcción de obras de infraestructura y de equipamiento, para usarla con miras al emplazamiento de los usos urbanos del suelo, serán considerados como proyectos y obras de urbanización del suelo, adoptando así el nombre de urbanizaciones las áreas resultantes. También se considerarán urbanizaciones, las subdivisiones o integraciones que sin soportar obras de infraestructura o de equipamiento, se encuentren en uno de los dos casos siguientes o combinación de alguno de ellos.*

- a.) *Cuando la superficie de la propiedad que se subdivide en otras menores o que resultare de la integración de lotes sea de 2 hectáreas o más.*
- b.) *Cuando el número resultante de lotes de una subdivisión sea de 10 o más.*

**ART. 50.** *Las urbanizaciones están sujetas a la contribución de áreas para equipamiento excepto en los siguientes casos:*

- 1.) *Cuando los involucrados formen parte de una urbanización que contemple o cumpliera con tal obligación.*

- 2.) Cuando el área total de las propiedades subdivididas fuere menor a 3000 metros cuadrados.
- 3.) Cuando la urbanización no fuere producto de divisiones sucesorias, es decir entre herederos de un propietario.
- 4.) Cuando se trate de reestructuración parcelaria, es decir de regulación de las características de forma y tamaño de parcelas o lotes que hubieren resultado de obras de urbanización o de apertura de vías y otros espacios públicos.

En la zona de reserva urbana, aunque el terreno del proyecto fuere menor en extensión, que aquella para este propósito; se tendrá en cuenta lo siguiente:

- 1.) Se calcularán y diseñarán las densidades de población del sector, justificándolas de modo que los criterios sean compatibles con los utilizados para la repartición de la población, establecidos en el POUM.
- 2.) Con este objeto, definirá las características y el trazado de las vías en base a las normas contenidas en el POUM.
- 3.) Las redes de agua, alcantarillado, electricidad y teléfonos, se someterán a las estipulaciones y normas de las empresas correspondientes y deberán además satisfacer la demanda que generen la población que vaya a ocupar el sector estipulado.
- 4.) Igual procedimiento se obtendrá para calcular y asignar las áreas de equipamiento, de acuerdo con las normas previstas en el POUM.

**ART. 51.** De acuerdo al Art. 249 de la Ley de Régimen Municipal, los propietarios de terrenos destinados a urbanizarse, deberán entregar sin costo al Municipio una superficie útil equivalente al 20% de lo urbanizable, de la cual se destinará el 10% para área verde y el 10% para área comunal, debiendo tomarse en consideración para dicha aportación los siguientes puntos:

- Esta cesión no incluye las áreas necesarias para las secciones de canales, separadores de vías y áreas no edificables, cuya cesión gratuita al Municipio correrá a cargo también del urbanizador.
- La cesión de las áreas mínimas necesarias para vías dependen de la densidad de población y del tránsito y uso previsto para cada urbanización.
- En el área correspondiente a zonas verdes, dentro del espacio de urbanización, el urbanizador deberá llevar a cabo las obras de arborización correspondientes.

En caso de no ser esto suficiente la Dirección de Planificación solicitará al Consejo por medio del Alcalde la expropiación. Si la zonificación señalada por el P.O.U.M. en éstos terrenos requiere que se ocupe una superficie mayor a la señalada en el inciso anterior, la Municipalidad podrá disponer a título gratuito hasta el 50% de los mismos, considerando el área de aperturas de vías, espacios verdes, parques, etc.

**ART. 52.** Los urbanizadores cuyas urbanizaciones sean afectadas por avenidas, deberán ceder gratuitamente al Municipio, además de las áreas de terreno establecidos en los artículos anteriores, las zonas que en las vías antes mencionadas corresponden a los mismos ya sea calzadas, separadores de vía, etc.

**ART. 53.** Las áreas propuestas por P.O.U.M. para áreas verdes, parques, escuelas y otros servicios no podrán ser destinadas a otro uso.

**ART. 54.** Las urbanizaciones donde no sea posible la conexión de las aguas residuales a la red de alcantarillado público, deberán instalar un sistema propio de evacuación y tratamiento de las aguas negras.

**ART. 55.** En las urbanizaciones residenciales, industriales y comerciales; deberán colocarse hidrantes de acuerdo con los requisitos exigidos por el Municipio.

## **SECCION SEGUNDA DEL DISEÑO Y TRÁMITE DE URBANIZACIONES**

**ART. 56. CONSULTA PARA URBANIZAR.-** El urbanizador formulará por escrito la consulta previa ante el Departamento de Planificación Urbana, sobre la posibilidad de urbanizar un área de terreno, para lo cual deberá presentar dos copias del plano del terreno a escala 1:5000 indicando su localización y extensión, además dos copias del plano del terreno a escala 1:1000.

En el término de quince días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud respectiva a la Dirección de Planificación, éste informará de la posibilidad de urbanizar según lo dispuesto en el P.O.U.M. y previo concepto favorable en cuanto a servicios públicos.

**ART. 57.** La oficina de planificación urbana entregará al urbanizador en un plazo no mayor a treinta días hábiles contados a partir de la fecha de entrega de la solicitud, el esquema básico que contendrá:

- El uso a que pueda destinarse la urbanización según el P.O.U.M.
- Las normas urbanísticas aplicables a la construcción.
- Las especificaciones de diseño y construcción

**ART. 58.** La subdivisión de lotes, integración de parcelas, reestructuración parcelaria, que dieran como resultado urbanizaciones, solo puede llevarse a cabo con el permiso del Departamento de Planificación Urbana, debiendo observar además lo siguiente:

- a.) El o los solicitantes, deberán ser dueños de los terrenos y acreditar que estos están exentos de gravámenes y prohibiciones, sin perjuicio de las servidumbres que pueden afectarles. Esta disposición no se aplicará a la subdivisión de predios.
- b.) La Dirección de Planificación exigirá que se acompañen a la solicitud relativa a la urbanización del suelo, (la subdivisión, integración de parcelas, reestructuración parcelaria, o urbanización) los siguientes documentos:

1. *Memoria explicativa del proyecto, que demuestre el cumplimiento de las normas establecidas en el Plan.*
  2. *El plano de los predios que se proyectan urbanizar, a escala 1: 1000, debidamente dimensionada y acotado, con curvas de nivel cada metro: identificación de cursos de agua, vías existentes y otras obras de infraestructura, nombre del o los propietarios y clave o claves catastrales de los predios materia del proyecto y de los colindantes.*
  3. *Este plano, que cuando hubiere sido aprobado se agregará al registro cartográfico municipal, en los departamentos que fuere menester, deberá hacerse en hojas con el mismo formato, características de dibujo y otras especificaciones que establecerá el I. Concejo, previo informe del Departamento de Planificación.*
  4. *Plano de ubicación de dicha zona en escala no menor a 1: 1000, con indicación de las vías públicas existentes o en proyecto establecida en el Plan.*
  5. *De ser necesario para mejor comprensión del proyecto y para comprobar el cumplimiento de las normas, se podrá presentar otros planos, gráficos o documentos que se consideren necesarios, o podrán ser exigidos por el Departamento de Planificación.*
- c.) *Los estudios, planos y más especificaciones técnicas, deberán ser firmados por un profesional responsable, de entre los autorizados por las leyes de ejercicio profesional de la Arquitectura, comprenderán:*
1. *Especificaciones detalladas de los terrenos que se entregarán gratuitamente al Municipio*
  2. *Una memoria explicativa sobre cada una de las obras por ejecutar, en la que se incluyan los cálculos que fundamenten el proyecto de cada una de ellas y de las ventajas de su adopción. Se informará de esta memoria sobre la calidad del suelo, distribución proyectada entre superficie edificada y superficie libre, densidad de población estimada y otros datos que puedan ser indispensables, para demostrar el cumplimiento de lo dispuesto en POUM y en esta ordenanza.*
  3. *Plano de urbanización en escala no inferior a 1: 500, en el que se señalen las respectivas manzanas con sus respectivas numeraciones y divisiones de lotes, los espacios libres proyectados y la relación o empalme de las nuevas calles con las vías de uso público existentes en las vecindades. En este plano constarán las cotas, dimensiones longitudinales de las vías entre ejes, las transversales, los radios de giro en las esquinas y en las curvas de las vías, las dimensiones de los lotes en superficie calculada y otras que fueren necesarias.*
  4. *Reducción a escala 1: 1000 del plano 1: 500 indicando en el numeral anterior.*
  5. *Plano en escala 1: 1000 con la indicación de los tipos de edificación (aisladas, continuas etc.), que se podrán proyectar y la ubicación de las líneas de edificación correspondientes. Este plano puede ser presentado en uno similar al del numeral 4, pero sin el dimensionamiento de aquel, para poner al que corresponde a su tema.*
  6. *Plano complementario de la urbanización a la misma escala, que se adopte para el mencionado en el numeral 4. Se indicarán en este plano los trazados de las redes, canalización, aguas pluviales y aguas servidas, de agua potable, de energía eléctrica y alumbrado público, teléfonos, con sus características especiales.*
  7. *Perfiles del terreno con relación a las obras a ejecutar.*
  8. *Planos de las obras de ornato, plazas, parques, etc., y otras complementarias.*

- d.) *Se recomienda como medida más aceptable que no puedan sentarse en las Notarías escrituras de ventas de lotes en urbanizaciones que no hayan sido aprobadas por el Municipio.*
- e.) *El diseño de cualquier obra de urbanización deberá cumplir con las normas establecidas en el POUM y en la presente Ordenanza, particularmente en lo relativo a:*
1. *Trazado y sección de vías.*
  2. *Áreas verdes y equipamiento.*
  3. *Líneas de edificación.*
  4. *Normas de zonificación.*
  5. *Servicios sanitarios.*
  6. *Las normas aplicables serán a las que correspondan al sector y según las diversas etapas de consolidación que se trate.*
- f.) *Los materiales y sistemas a usarse en la urbanización deberán cumplir con las normas técnicas establecidas por el INEN, si las hubiere, o las contenidas en el Código de Construcción vigentes a la fecha de la aprobación de los proyectos, o de las respectivas empresas de servicios públicos.*

**ART. 59.** *Todo proyecto de urbanización se deberá plantear, diseñar y construir con el propósito de integrarlo dentro del conjunto de unidades vecinales, según se indica en la sectorización urbana.*

**ART. 60.** *La aprobación de planos en terrenos a urbanizarse subirá para consulta obligatoriamente al Concejo por medio del Alcalde.*

**ART. 61.** *Durante el proceso de aprobación del proyecto de urbanización, la oficina de Planificación Urbana podrá exigir los cambios en el diseño que estime convenientes si es que este no se ajusta a las normas y fines del P.O.U.M.*

**ART. 62.** *Para la aprobación de una parcela o urbanización se deberá presentar la siguiente documentación:*

- a) *Documentos que deben ser entregados en la secretaría de la Dirección de Planificación para la revisión de los estudios a nivel de anteproyecto.*
1. *Solicitud al Director de Planificación suscrita por el propietario con indicación de las características más sobresalientes del estudio a nivel de anteproyecto (área total, área neta, área de vías y espacios comunales, área con afecciones municipales, número de lotes, etc. Con sus respectivos porcentajes).*
  2. *Línea de fábrica actualizada de las calles planificadas por la I. Municipalidad que den frente al predio objeto de parcelación o urbanización.*
  3. *Certificado de afección de la propiedad.*
  4. *Títulos de propiedad debidamente inscritos y certificado actualizado conferido por el señor Registrador de la Propiedad.*

5. *Carta del impuesto predial del último año emitido.*
6. *Anteproyecto que se lo realizará en base a un plano topográfico o de planimetría del terreno cuya escala será de 1: 500. Cuando las dimensiones del terreno no permitan el uso de esta escala, se optará por la de 1: 1000.*
7. *Se especificará en el dibujo, los hitos colocados en el terreno que corresponden a la línea de fábrica.*
8. *En caso de juzgarlo indispensable, la Dirección de Planificación podrá exigir otro tipo de información referente al terreno, como son: Perspectivas, maquetas, etc.*

**ART. 63.** *El urbanizador constituirá a favor del Municipio de Macará una garantía de cumplimiento por todas y cada una de las etapas a realizarse equivalente al 30% del costo de las obras urbanísticas propuestas por el término de un año.*

**ART. 64.** *El permiso de construcción para la urbanización tendrá vigencia de un año, con el objeto de que si no se construye en tal plazo, exista la posibilidad de hacer cambios según lo aconseje las nuevas necesidades urbanísticas que pudieran presentarse*

**ART. 65.** *La Dirección de Planificación declarará caducado el permiso y archivará los antecedentes de toda obra que permaneciere sin trabajo durante más de un año, previa inspección y constatación del estado en el que se encuentre la obra y registrará el particular para su control en el expediente respectivo. La autorización para reanudar los trabajos se tramitará como una nueva solicitud, pero aprovechando el expediente que se hubiere archivado anteriormente.*

**ART. 66.** *Cumplido el trámite correspondiente, con todos los requisitos establecidos, la oficina de Planificación Urbana, someterá a aprobación por parte del Consejo Municipal el proyecto de urbanización.*

### **SECCION TERCERA**

#### **DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**ART. 67.** *Las obras de urbanización de cualquier naturaleza, en cualquier parte del área urbana delimitada; requerirá permiso de la Dirección de Planificación Municipal, previamente a su ejecución, salvo las excepciones que se señalen en la presente Ordenanza. La Dirección de Obras Públicas ejercerá las labores de fiscalización de tales obras, en representación de la Municipalidad.*

**ART. 68.** *Si el Consejo Municipal aprobase el proyecto de urbanización el Departamento de Planificación Urbana, dará el permiso de construcción para la urbanización la misma que tendrá una vigencia de un año.*

**ART. 69.** *El otorgamiento de permisos de urbanizar (subdividir, integración de parcelas), podrá postergarse hasta por un plazo de tres meses, cuando el sector de ubicación del terreno esté afectado por estudios sobre modificaciones al P.O.U.M. y siempre y cuando el sector considerado esté ubicado dentro de las áreas de expansión previstas y periodo*

de incorporación correspondiente. En caso necesario, el citado plazo de tres meses podrá ser prorrogado mediante resolución por la Comisión del Plan hasta completar un máximo de seis meses.

**ART. 70.** No podrá realizarse ninguna modificación en la ejecución de las obras, aún cuando las circunstancias impusieren modificaciones, sin previamente haber sido aprobada por el Departamento de Planificación.

## **SECCION CUARTA**

### **DE LAS OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y LAS CONDICIONES PARA URBANIZAR**

**ART. 71.** Todo proyecto u obra de cuyo resultado se obtenga, urbanizaciones, según lo establecido en la sección de este capítulo, se sujetará a las disposiciones específicas de esta sección, además de cumplir todas las otras de esta Ordenanza y del P.O.U.M.

**ART. 72.** Es obligación ineludible del urbanizador realizar por su cuenta y a su costo las obras de urbanización del nuevo asentamiento de conformidad con las exigencias legales. Sin embargo, cuando las obras de alimentación y desagües que deban ejecutarse beneficien también a otros propietarios, el Municipio determinará al pago proporcional que corresponda a éstos por estas obras.

**ART. 73. RECIBO DE LA URBANIZACIÓN.-** Una vez que se han concluido las obras urbanísticas, el proyectista solicitará al Departamento de Obras Públicas Municipales y al Departamento de Planificación la constancia de su correcta ejecución para el trámite correspondiente de recibo por parte del Municipio de Macará de dicha urbanización, se lo realizará mediante acta suscrita por el funcionario de la oficina de Planificación Urbana, por el fiscalizador de Obras Públicas Municipales y por el propietario, constando en el acta lo siguiente:

- Los linderos generales de la urbanización
- Condiciones técnicas de las obras ejecutadas, y de que éstas son recibidas satisfactoriamente por el Municipio.
- La constancia del Municipio de haberse terminado satisfactoriamente las obras de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado y telefonía.
- Que la urbanización ha cumplido en general todos los requisitos y que esta apta para el desarrollo de edificaciones.

**ART. 74.** Recibida la urbanización la oficina de Planificación pasará a la oficina de Catastro los planos correspondientes para que éstos sean integrados en el sistema catastral de la ciudad de Macará

**ART. 75.** Cuando no se hubiere ejecutado todos los trabajos de urbanización que se presenta en los artículos antes descritos correspondientes a urbanizaciones, no podrá el propietario o urbanizador, enajenarlos, realizar contratos de

*compra-venta o inmediatamente realizar la transferencia de dominio como reserva de solares, en contravención a lo dispuesto en la presente sección.*

**ART. 76.** *Los permisos para urbanizar, se otorgarán previo el pago de los derechos municipales correspondientes. Tales derechos a ningún efecto podrán ser considerados como impuestos, sino que constituyen el cobro correspondiente al ejercicio de una labor de revisión, inspección y recepción, la misma que se regulará conforme las disposiciones constitucionales y legales aplicables a las tasas.*

**ART. 77.** *No se podrá autorizar las ventas y adjudicaciones de solares de una urbanización, sin un certificado de la Dirección de Obras Públicas Municipales, que acredite que el lote de terreno está debidamente urbanizado.*

**ART. 78.** *No obstante lo dispuesto en los artículos precedentes, el propietario de los terrenos podrá enajenar parte de ellos, o su totalidad, a favor de Cooperativas de vivienda, Asociaciones de trabajadores o empleados legalmente constituidas, Mutualistas de vivienda, y en general sociedades civiles que tengan por finalidad la adquisición o construcción de viviendas, sin cumplir con la exigencia de urbanización necesaria, pero previa autorización de la Comisión del Plan. En tal caso, la Cooperativa de vivienda, u otra sociedad, asumirá la responsabilidad de ejecutar todas las obras de urbanización que estuvieren pendientes.*

**ART. 79.** *Las Cooperativas o sociedades del artículo 78 de la presente Ordenanza, podrán cumplir sus obligaciones de urbanizar los terrenos adquiridos en dos etapas. En la primera etapa ejecutarán las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público y la pavimentación básica parcial que señale la Comisión del Plan, al conceder la autorización de que trata el artículo anterior. Realizadas estas obras, se podrá efectuar su entrega a la Municipalidad y cumplido este trámite las entidades de que trata este artículo podrán entregar los lotes o adjudicarlos a sus socios.*

*Mientras que en la segunda etapa, las Cooperativas, o sociedad instituidas legalmente, deberán ejecutar las restantes obras de pavimentación, de acuerdo al proyecto y presupuesto respectivo que se hubiere aprobado inicialmente. Mientras no estén ejecutadas y recibidas las obras de pavimentación de esta segunda etapa, dichas cooperativas, no podrán efectuar las transferencias de dominio de los respectivos lotes a sus socios, ni a terceros, ni se autorizará la construcción de edificaciones para vivienda ni para otros usos.*

**ART. 80.** *Los notarios no autorizarán las escrituras, ni el registrador de la propiedad las inscribirá, sobre transferencias o adjudicaciones que no cumplan con los requisitos señalados en los artículos precedentes de esta Ordenanza, para cuyo efecto aquellos deberán exigir el correspondiente certificado de la Dirección de Obras Públicas Municipales, sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos precedentes, certificado que se insertará en la escritura respectiva.*

**SECCION QUINTA**  
**NORMAS ESPECIALES**

**ART. 81.** *Las entidades oficiales, semioficiales y personas particulares que desarrollen planes de vivienda de interés social en el Municipio, podrán adelantar obras de edificaciones al mismo tiempo con las obras de urbanización, pero se requiere poseer todos los requisitos de tramitación exigidos en este acuerdo para garantizar el suministro de los servicios públicos correspondientes.*

**ART. 82.** *No se permitirán construcciones en urbanizaciones que se encuentran en trámite aprobatorio o pendientes de la aprobación definitiva, salvo el caso previsto en el artículo 81.*

**ART. 83.** *En caso de que los terrenos de un proyecto sean los mismos que los señalados en el Plano Base de la ciudad de Macará para equipamientos, el Municipio procederá a adquirir tales terrenos por negociación directa o por expropiación si fuere necesario.*

**ART. 84.** *Queda terminantemente prohibida la subdivisión de los lotes en una urbanización ya aprobada*

**ART. 85.** *Toda persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos indicados en éste acuerdo, podrá urbanizar predios destinados a la ubicación de conjuntos arquitectónicos cooperativas y/o agrupaciones de vivienda.*

**ART. 86.** *En caso de disolución de la sociedad cooperativa, las zonas de dominio público pasarán a dominio del Municipio de Macará.*

### **CAPÍTULO III**

## **DE LAS EDIFICACIONES**

**ART. 87.** *Toda persona que necesite construir, reconstruir, ampliar, reparar, antes de emprender el trabajo deberá solicitar la autorización respectiva al Departamento de Planificación.*

### **SECCION PRIMERA**

## **CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES**

### **ART. 88. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

*La altura de las edificaciones se especifica de la siguiente manera:*

- Para edificaciones de un solo piso una altura de 3 metros, sobre el nivel de la acera o del nivel futuro que tendrá ésta una vez construido.
- Para edificaciones de dos pisos, una altura de seis metros.
- Para edificaciones de tres pisos, nueve metros de altura
- El número de pisos estará solamente limitado de acuerdo a las características de ocupación de los sectores de planeamiento.

**ART. 89.** *Las edificaciones que actualmente presenten mayor altura que la establecida anteriormente continuarán así, siempre que no se haga una reedificación en cuyo caso su propietario o constructores están obligados a cumplir las disposiciones de ésta ordenanza*

**ART. 90. AZOTEAS.-** *Las edificaciones podrán culminar con azoteas, siempre y cuando se respete lo siguiente:*

*a.- El cerramiento exterior de la azotea, se encuentre a una distancia de 1 m en relación al plano de la fachada, si el uso no es de servicio y a 2.50 m en el caso contrario.*

*b.- Que el volumen construido sobre la azotea se encuentre por lo menos a 5 m de distancia desde el plano de la fachada.*

**ART. 91.** *Contra una pared medianera entre dos edificaciones no podrán instalarse hornos, caballerizas, letrinas, y otras obras que puedan deteriorar o dañar la pared o el edificio contiguo.*

**ART. 92.** No podrán plantarse árboles que por su proximidad a una pared, muro medianero o a una edificación causen daños, cuando esto suceda el perjudicado recurrir al Comisario Municipal pidiendo el debido reconocimiento y el daño fuera efectivo se decretará la destrucción de los árboles que lo ocasionan.

**ART. 93.** Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterio técnicos del proyectista con la armonía del conjunto urbanístico, respetando lo siguiente:

- El volado nunca estará a menor altura de tres metros desde el suelo
- Los aleros y terrazas de cubierta, podrán rebasar la línea de fábrica, hasta coincidir con la línea imaginaria vertical tomando como referencia el bordillo de la acera.
- El volado debe aislarse de los linderos laterales, a una distancia mínima de 80 cm
- Se deberá utilizar el volado en un 30% del área total del voladizo, exclusivamente para balcón o terraza
- Estas regulaciones serán válidas únicamente para las edificaciones que no dispongan de retiro ni portal.
- Para edificaciones que dispongan de retiros o portal los volados podrán ser de hasta 1.00 m.

## **SECCION SEGUNDA**

### **DE LA TRAMITACIÓN PARA LA APROBACION DE PLANOS**

**ART. 94. REVISION DE PLANOS.**

La Dirección de Planificación revisará los anteproyectos y los proyectos arquitectónicos que llenen los requisitos de este anexo y sean presentados para la aprobación y, rechazará todos aquellos que no cumplan con las disposiciones pertinentes.

**ART. 95. REQUISITOS PARA TRÁMITES DE APROBACIÓN DE PLANOS.**

La Dirección de Planificación, aceptará únicamente planos de construcciones, adecuaciones o remodelaciones de edificaciones cuando cumplan los siguientes requisitos:

- a).- Trámite de Regulación y Control o Línea de Fábrica:
- Copia de la parte reversa del formulario, sin llenarla
  - Escrituras de la propiedad registradas
  - Copia del pago del impuesto predial urbano del año vigente
  - Copia de la cédula de identidad.
- b).- Trámite para Aprobación de Planos:
- Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Urbana
  - Certificado de REGULACIÓN URBANA (Línea de fabrica) y copia
  - Copia de las escrituras de la propiedad registradas.

- Carta del impuesto predial del año en curso.
- Planos con firma del propietario y proyectista por triplicado.
- Perspectiva que identifique los colores a utilizarse en las fachadas
- - Fotografías del estado actual del terreno o construcción.
- Certificado de estar al día en aportaciones con la Cooperativa o asociación de vivienda si es el caso.
- Comprobante de pago del 1/1000 al Colegio de Arquitectos por planificación

*En caso de que la edificación sobrepase los dos pisos se deberá adjuntar lo siguiente:*

- Planos estructurales con la firma del profesional responsable.
- Plano de instalaciones eléctricas con la firma del profesional responsable.
- Plano de instalaciones sanitarias con la firma del profesional responsable.

*Esta documentación se presentará en la secretaría respectiva del Departamento de Planificación.*

**Nota.-** Las láminas y la carpeta, en su tamaño se registrarán en lo que a esto respecta la norma el INEC.

**ART. 96. CONTENIDO MINIMO DE LOS PROYECTOS.**

*Los requisitos mínimos exigidos en todo proyecto, que se presenten para su aprobación serán:*

- Ubicación del predio o edificación
- Emplazamiento
- Planta de cimentación y de cubiertas, escala 1-50
- Plantas Arquitectónicas, escala 1-50
- Fachadas, escala 1-50
- Cortes, escala 1-50
- Instalaciones Sanitarias, escala 1-50
- Instalaciones Eléctricas, escala 1-50
- Especificaciones técnicas, escala 1-20
- Detalles constructivos, escala 1-20
- Cuadro de áreas

**ART. 97.** A partir de la incorporación del arquitecto en la ejecución de los proyectos presentados, llevarán la firma de responsabilidad solo del profesional arquitecto

**ART. 98 PLAZO DE APROBACIÓN DE PLANOS.**

*La Dirección de Planificación Urbana comunicará al interesado de la aprobación de planos presentados, en un plazo de 7 a 15 días hábiles, a partir de la fecha de presentación.*

**ART. 99. TIEMPO DE VALIDEZ DE LOS DOCUMENTOS.**

*A partir de la fecha de su expedición, tendrán validez durante el periodo que se detalla a continuación:*

- Para informes de línea de fábrica, certificado de afección de la propiedad y datos preliminares, seis meses.
- Para aprobación de anteproyectos un año.
- Para aprobación de planos definitivos, un año.
- Para permisos de ejecución y construcción un año, igualmente para iniciar la obra.

Estos periodos se indicarán claramente en los formularios que para el efecto existirán y en los que se despacharán las respectivas autorizaciones.

Por ningún motivo se causará tramitación alguna en la municipalidad, si el tiempo de validez de uno o más documentos hubiese expirado al momento de su presentación.

#### **ART. 100. PLANOS RECHAZADOS.**

En el caso de que los planos no fuesen aprobados, la autoridad debe expedir un informe indicando todas las objeciones a la aprobación de los mismos. A base de este informe, el interesado deberá efectuar las correcciones y modificaciones en los planos y presentarlos nuevamente para su aprobación.

#### **ART. 101. ACTUALIZACIÓN PLANOS ARQUITECTONICOS**

- Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, en papel valorado municipal.
- Certificado de regulación y control, con copia
- Comprobante de pago de regulación y control
- Escrituras de la propiedad debidamente registradas
- Carta del Impuesto Predial Urbano del año en curso
- Planos aprobados con firma del propietario y proyectista

**ART. 102.** Todo cambio sustancial de un plano aprobado requerirá de la presentación de un nuevo proyecto.

**ART. 103.** El Departamento de Planificación Urbana determinará las características de los edificios y los lugares en que éstos puedan autorizar según sus diferentes usos para lo cual tomará en cuenta lo previsto en el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Macará

#### **ART. 104. IMPUESTOS Y GARANTIAS.**

De acuerdo a la Ley de Régimen Municipal el I. Consejo Cantonal establecerá un arancel de impuestos que gravan la aprobación de planos y la concesión de permisos de construcción. Asimismo, la autoridad exigirá un depósito de garantía, proporcional al probable costo de la obra, para asegurar el cumplimiento de las disposiciones hasta el momento en que se termine la misma.

#### **ART. 105. PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.**

La Dirección de Planificación, otorgará al solicitante el permiso de construcción que será válido por el tiempo de un año y sujeto a inspecciones temporales.

**ART. 106.** Para que pueda otorgarse permiso de construcción, adaptación, ampliación de edificios que se destinen total o parcialmente a educación, comercio, industria o a cualquier otro uso semejante; será requisito indispensable que previamente se apruebe su ubicación.

**ART. 107. REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.**

*Formulario de permiso de construcción*

- Comprobante de contribución del 1/1000 al Colegio de Arquitectos.
- Planos debidamente aprobados con firma del propietario y del proyectista
- Cédula de identidad del propietario, constructor y proyectista
- Certificado de estar al día en aportaciones con la Cooperativa o Asociación de vivienda si es el caso
- Formulario del INEC y permiso de construcción debidamente llenado
- Copia de cédulas de los garantes y direcciones

**ART. 108.** Se considerarán obras menores a construcciones de área mínima de 36m<sup>2</sup> y máxima de 50m<sup>2</sup>.

**ART. 109. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS MENORES**

- Solicitud dirigida al jefe del Departamento de Planificación Urbana
- Escrituras de la propiedad debidamente registradas
- Certificado de no adeudar al Municipio
- Copia de cédula del propietario
- Pago del impuesto predial urbano

**ART. 110. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

*Con la finalidad de eximirse del pago de los recargos tributarios impuestos a los solares no edificados, los propietarios podrán levantar en éstos sitios construcciones de tipo provisional cuya edificación deberá ser oportunamente autorizada por la Dirección de Planificación siempre que esté sujeta a las siguientes observaciones:*

- Que las características de las edificaciones a levantar demuestren su transitoriedad.
- El uso del suelo a que se destine sea temporal
- El uso del suelo sea compatible en lo que ésta ordenanza determine para éste sector
- Que la construcción sea de un piso con un máximo del 50% del coeficiente de ocupación del suelo vigente en ésta zona

**ART. 111.** No se concederá autorización para la construcción provisional por más de una vez en el mismo lote.

**ART. 112.** Los lotes que cuentan con autorización para alguna construcción provisional seguirán pagando impuestos como solares no edificados, durante el tiempo para el cual fue autorizada la construcción provisional.

**ART. 113.** Una vez puesta en vigencia éste cuerpo normativo; toda edificación nueva, reparada, ampliada o modificada no podrá ser ocupada sin que el propietario haya obtenido previamente su certificado de uso en el que se aprobará o no el uso de la edificación de acuerdo a las normas establecidas por el P.O.U.M., el mismo que será expedido por el Departamento de Planificación Urbana; una vez presentada la solicitud respectiva.

### **SECCION TERCERA**

#### **OBRAS EXTERIORES EN LOS EDIFICIOS**

**ART. 114.** Todo terreno particular o arrendado por el Municipio, deberá cerrarse obligatoriamente y guardando la alineación oficial; cerramiento que podrá tener las siguientes características:

- En el área consolidada y en proceso de consolidación los muros serán de mampostería de ladrillo o bloque, revestido con mortero de cemento a una altura máxima de tres metros y mínima de dos metros
- En el área vacante; los cerramientos podrán ser de madera, adobe revestido con mortero de cemento o de mampostería.
- Todo solar vacante deberá ser conservado en buenas condiciones de salubridad y limpieza.
- En caso de incumplimiento en la disposición de ésta ordenanza, el Comisario Municipal sancionará al propietario o arrendatario del solar.

**ART. 115.** Todas las edificaciones de hasta tres pisos inclusive deberán adoptar cubiertas que en un 50% del área total como mínimo serán inclinadas, pudiendo el otro 50% ser cubiertas planas y terrazas; siempre que éstas no estén ubicadas en las fachadas principales que dan hacia la calle o plazas.

**ART. 116.** El ancho de los portales será obligatoriamente de 2.50 metros para las zonas en las que el Plan de Ordenamiento Urbano haya determinado la implantación del portal.

**ART. 117.** En las zonas donde es obligatoria la construcción de edificaciones con portal, éstos deberán ser bien pavimentados, y el nivel debe ser conservado de manera uniforme para toda la manzana desde el bordillo de la acera hasta la línea interior de la construcción. Los pavimentos de las aceras y de los portales no deberán ser pulimentados a fin de evitar accidentes de deslizamientos.

**ART. 118.** En los nuevos edificios y las nuevas edificaciones deberán respetar los retiros mínimos ordenados por el Plan de Ordenamiento Urbano.

**ART. 119.** El uso del portal será de carácter público, no se permitirá la colocación de barreras como muros o cerramientos; así mismo la colocación de vitrinas o mostradores en el mismo.

**ART. 120.** *Las pinturas decorativas para las fachadas de las edificaciones serán máximas de dos colores y los zócalos utilizados en las edificaciones serán regulados a una misma altura.*

**ART. 121.** *En las nuevas construcciones, no se permitirá que las aguas pluviales provenientes de los techados o azoteas se viertan libremente en la vía pública sobre aceras o pavimentos; éstas aguas serán conducidas por medios tubos empotrados en los muros y columnas de la fachada pasando por debajo del pavimento de las aceras para depositar las aguas en la cuneta de la calle.*

**ART. 122.** *No se permitirá obstruir las cunetas de la calle con obras permanentes tales como rampas de hormigón o de cemento para lo cual deberá usarse rampas móviles*

**ART. 123.** *Si algún tubo para desalojar aguas pluviales se llegara a obstruir el propietario deberá ordenar su reparación dentro de un plazo no mayor de quince días.*

**ART. 124.** *Toda construcción deberá ser revestida y/o pintada en todas sus fachadas; frontales, laterales y posteriores*

**ART. 125.** *Se prohíbe la disposición de vanos en paredes medianeras para garantizar la privacidad de cada vivienda.*

## **SECCION CUARTA**

### **INSPECCIÓN TÉCNICA Y MUNICIPAL**

**ART. 126.** *Estarán sujetas a la vigilancia de la Dirección Planificación Urbana todas las construcciones y reparaciones de edificios*

**ART. 127.** *La Dirección de Planificación creará una Sección de Inspección Técnica que será la encargada de visitar todas las obras de construcción tantas veces como fuera necesario para ejercer una perfecta vigilancia.*

**ART. 128.** *Toda irregularidad grave que fuera denunciada por los inspectores, será inmediatamente examinada por el jefe de la sección, quien deberá constatar que esta irregularidad constituye un peligro para la seguridad de la obra o la estética de la misma; en tal caso deberá suspender en el acto los trabajos de construcción dando aviso al Director de Planificación a fin de que se dicten las providencias que fueren del caso.*

**ART. 129.** *Son obligaciones del Director de obra o constructor las siguientes:*

- *Tener constantemente en la obra una copia de los planos aprobados.*

- *Comunicar previamente por escrito al Departamento de Planificación todas las modificaciones mayores que eventualmente se proyecten a hacer en obra.*
- *Facilitar en toda forma al personal de Inspección Municipal el desempeño de sus obligaciones.*

**ART. 130.** *Al terminarse una edificación el Director de obra dará oportuno aviso al Departamento de Planificación, el mismo que luego de revisar la obra certificará que está apta para ser habitada.*

## **CAPÍTULO IV**

### **DE LAS NORMAS ESPECIALES PARA CONJUNTOS HOMOGÉNEOS**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **GENERALIDADES**

**ART. 131.** *Las ordenanzas del presente capítulo, tendrán ingerencia en conjuntos homogéneos que guardan características arquitectónicas importantes de nuestra historia, así como también edificaciones que por su edad y tipología represente una época importante de la historia de la Ciudad. Esta área está señalada en el Anexo N.-5, plano N.-5, de igual forma se integrarán a este conjunto las edificaciones, tramos, corredores que resulten del proyecto de “Inventario de edificaciones que merecen ser restauradas y conservadas”.*

**ART. 132.** *Por su valor histórico, de construcción tradicional, homogeneidad arquitectónica-urbana, los edificios, corredores, conjuntos, antes mencionados; se los considerará como conjuntos monumentales.*

**ART. 133.** *Los materiales a utilizarse en las vías de circulación vehicular podrán ser de adoquín, piedra; mientras que en las circulaciones peatonales se puede utilizar: piedra sillar, bloque de hormigón, ladrillo, gres o elementos similares.*

**ART. 134.** *Los usos en estas edificaciones deberán mantenerse según las originales o de acuerdo a las expuestas por el P.O.U.M.*

**ART. 135.** *Las medidas de conservación y restauración a que se refiere el P.O.U.M., tenderán a la recuperación original de los valores históricos y topológicos de la edificación de ser posible.*

**ART. 136.** *Para la aplicación del artículo anterior, se considerará todas las normas establecidas en cuanto a restauración y rehabilitación se refiere, sean estas nacionales e internacionales.*

**ART. 137.** *Para que una de estas edificaciones sea demolida, tendrá que contar con la aprobación del Concejo, previo informe y justificación del Departamento de Planificación.*

**ART. 138.** *Se autorizará la construcción de nuevas edificaciones en lotes vacíos o en lotes donde se ha demolido la edificación anterior en estas áreas, siempre y cuando la nueva edificación se ajuste a las normas y características tipológicas, formales del conjunto y del sector.*

**ART. 139.** Previamente a realizar obras nuevas o de conservación, restauración o reconstrucción, deberá presentarse para la aprobación por el Departamento de Planificación, un anteproyecto de la obra y aprobado éste se presentará el proyecto definitivo.

**ART. 140.** No se permitirá adiciones que afecten las características originales del tejado existente.

**ART. 141.** Los anteproyectos a que se refiere esta Ordenanza, para obras de conservación, restauración en las áreas antes mencionadas, contendrán:

- Certificado de línea de fábrica
- Solicitud al Director del Departamento de Planificación
- Memoria descriptiva del proceso histórico de la edificación
- Juego de fotografías exteriores, con bases colindantes e interiores, y de detalles constructivos y otros
- Juego de planos del estado actual
- Implantación
- Uso actual
- Cortes por lo menos dos: longitudinal y transversal
- Propuesta:
- Implantación de la edificación en la manzana
- Plantas arquitectónicas de la propuesta
- Cortes transversal y longitudinal
- Perspectiva que muestre la cromática de los colores a utilizar
- Memoria de la Propuesta

**ART. 142.** Los anteproyectos a que se refiere esta Ordenanza, para obras nuevas contendrán:

- Planta de cubierta de la manzana, escala 1-1000
- Elevaciones del frente de la calle a todo lo largo de la cuadra
- Juego de fotografías del tramo en el que se encuentra inmerso el predio
- Propuesta: planta de implantación de la manzana, escala 1-1000
- Planta de implantación de la edificación
- Y los demás especificaciones del artículo 94 de la presente Ordenanza en un juego de cuatro carpetas.

**ART. 143.** Una vez aprobado el proyecto definitivo, se solicitarán los permisos correspondientes para la construcción, sin los cuales no podrán iniciarse las obras.

**ART. 144.** El Departamento de Planificación Urbana fijará el plazo dentro del cual deberá reubicarse todos los usos no compatibles a las zonas que correspondan. Cuya decisión deberá ser tomada una vez apreciado el grado de nocividad del uso en la zona y el capital invertido en la misma.

## CAPÍTULO V

### DE LOS EDIFICIOS ACOGIDOS A LA PROPIEDAD HORIZONTAL

**ART. 145.** *Los departamentos, oficinas o locales de un edificio y las casas aisladas o adosadas en que exista propiedad común del terreno, podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separada, en base a las normas que se establecen en la Ley de Propiedad Horizontal, para lo cual se establecen las siguientes disposiciones:*

a).- *En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectados al uso común de todos ellos.*

- *Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, las instalaciones generales de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable, circulaciones verticales, horizontales, terrazas, parqueadero.*
- *Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes. Los reglamentos de copropiedad, aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.*
- *El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local. En proporción a este mismo valor deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y el pago de servicios. Pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.*

*Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del Municipio. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento de los otros copropietarios.*

b).- *Corresponderá al Departamento de Planificación certificar que la construcción cumple con los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. Para este efecto se cumplirá lo siguiente:*

- *Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse, separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el certificado de recepción final que acoga el edificio a la Ley de Propiedad Horizontal. Este certificado deberá ser conferido por el Departamento de Planificación Municipal.*
- *Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento o local y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si no se inserta en la escritura la copia del certificado a que se refiere el artículo anterior.*

c).- *En todo edificio de los que se trata en este capítulo deberá consultarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el Departamento de Planificación, de conformidad con el P.O.U.M.*

- *Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria a que se refiere el inciso anterior, sólo podrán venderse conjuntamente con el departamento, oficina o local, al que han sido asignados.*
- *Los estacionamientos que excedieren la cuota mínima obligatoria podrán enajenarse libremente.*

## **CAPÍTULO VI DEL ORNATO PÚBLICO**

### **SECCIÓN PRIMERA GENERALIDADES**

**ART. 146.** *Cuando fijado por el Departamento de Planificación la línea de fábrica de un edificio, el dueño tuviere que ceder una parte del predio en beneficio de la calle o vía pública el Concejo mandará a indemnizar el valor correspondiente de acuerdo con la ley.*

**ART. 147.** *Para colocar un cierre provisional o un andamio en un lugar público, se requiere que el interesado presente el respectivo permiso, otorgado por la Dirección de Planificación, previa presentación de la solicitud correspondiente.*

**ART. 148.** *Si después de terminadas las obras se produce por la mala ejecución del terraplén de los cimientos etc.; algún hundimiento en el pavimento de las calles o aceras o cualquier otra localidad de servicio público o privado, el propietario de la obra que ocasionare éste daño, está obligado a depositar en la Tesorería Municipal el valor de las correspondientes reparaciones, de acuerdo con el presupuesto que para el efecto formulará la Dirección de Obras Públicas.*

**ART. 149.** *En los trabajos como revoques, pinturas y otros similares, bastará que se coloque en los portales o aceras y en el frente del edificio tiras de madera que los aislen de parte del tránsito común.*

**ART. 150.** *Los propietarios que se negaren a enlucir, pintar o mejorar sus casa según la disposición del Departamento de Planificación, serán sancionadas con multas que serán determinadas por el Concejo Municipal.*

**ART. 151.** *Los andamios y demás aparatos que se utilicen en la construcción, no podrán, ser colocados a más de un metro desde la línea de la edificación*

**ART. 152.** *Si se levantase parte del pavimento de los portales de uso público el dueño de la obra estará obligado a mantener cubierta la abertura con cualquier material sólido hasta la terminación de la obra.*

**ART. 153.** *Conforme indica el Art 325 de la Ley de Régimen Municipal, los solares que no se edificaren y que estén comprendidos dentro del área en proceso de consolidación a corto plazo, pagarán el impuesto del 5% adicional que se cobrará sobre el valor imponible, al primer año de la promulgación de la presente ordenanza.*

**ART. 154.** Los inmuebles obsoletos que fueren declarados como tales y cuyos propietarios luego del primer año de notificación según el Art 230 de la Ley de Régimen Municipal, no hubieren tomado las oportunas medidas serán objeto de recargo anual del 10% adicional sobre el avalúo imponible.

**ART. 155.** Se considerará solar no edificado al sitio que tenga una construcción no habitable o en su defecto que se encuentre en estado de abandono por más de una año.

**ART. 156.** Los medidores de agua y de luz, deberán colocarse en la pared o cerramiento de la fachada que da hacia la calle de acceso a la edificación.

**ART. 157.** Se aumentará el impuesto predial a las viviendas deshabitadas con el objeto de optimizar y dar uso a la infraestructura existente.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **CARTELES RÓTULOS Y ANUNCIOS**

**ART. 158.** Las personas que ejerzan, profesión, arte o industria, los dueños de tiendas, almacenes, tiendas, bodegas, fábricas; donde se produzcan y vendan artículos en general, todos los que de modo permanente o temporal estén dedicados a la producción, compra o venta de artículos destinados al consumo público, colocarán en parte visible y adosada a la pared, los rótulos en los que se anuncie la clase de actividad, arte o negocio. No se permitirá por ningún motivo rótulos o anuncios que sobresalgan al plano vertical de las paredes.

**ART. 159.** Prohíbese terminantemente escribir anuncios comerciales o de cualquier otra índole en las paredes o muros.

**ART. 160.** No se permitirá la colocación de ningún aviso, anuncio; cualquiera que sea su característica en árboles, postes de alumbrado, culatas y fachadas interiores; siendo permitido la colocación de placas y señales de tránsito en postes de alumbrado siempre y cuando no exista otro lugar para su colocación.

**ART. 161.** Los carteles, afiches que anuncien publicidad, solo se permitirá fijarlos en las carteleras que para tal fin instale la Municipalidad previamente aprobados por el Departamento de Planificación de la I. Municipalidad.

**ART. 162.** La colocación de pancartas dispuestas horizontalmente sobre la vía se permitirá siempre y cuando se encuentren a una altura mínima de cuatro metros y cuando éstos anuncien actos culturales, ferias, congresos profesionales y se colocarán solamente por el tiempo que dure el evento.

## SECCIÓN TERCERA

### BIENES DE USO COMÚN Y VÍAS PÚBLICAS

**ART. 163.** *Para efectos de esta ordenanza se considera como vía pública a todo espacio de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentra destinado al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para éste fin.*

**ART. 164. PERMISOS Y CONCESIONES.-** *Los permisos o concesiones que la autoridad otorgue para aprovechar con determinados fines la vía pública o cualquier otro bien de uso común no crean sobre éstos ningún derecho real o posesorio. Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales.*

**ART. 165. PRECAUCIONES EN LAS EJECUCIONES DE OBRAS.-** *Para la ejecución de obras en la vía pública o en predios de propiedad privada o pública deberán de tomarse todas las medidas técnicas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o a los bienes.*

**ART. 166. OBRAS SUSPENDIDAS.-** *Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por más de treinta días, están obligados a limitar sus predios con la vía pública, de la siguiente manera:*

- *Por medio de una pared, cuando falte el muro de fachada, pudiendo ser ésta de madera*
- *Clausurando los vanos que existan cuando el muro de fachada esté construido, en forma tal que se impida el acceso a la construcción.*

**ART. 167.** *Ningún particular, ni autoridad podrá proceder a ejecutar construcciones, modificaciones o reparaciones en la vía pública, ni ejecutar otras que de alguna manera modifiquen las existentes, sin permiso de la Dirección de Planificación de la I. Municipalidad del Cantón Macará*

**ART. 168.** *Toda empresa, entidad o persona que efectúe una reparación que implique la obstrucción o rotura de cualquier vía o red de servicio público, deberá efectuar la reparación de la vía o red de servicio público.*

**ART. 169.** *Los materiales y escombros pertenecientes a una construcción, no podrán alojarse en la vía pública; así mismo los escombros, excavaciones, que obstaculicen el tránsito por la vía pública originados por la construcción de obras públicas o privadas serán señalados con banderas, letreros durante el día y con señales luminosas visibles durante la noche.*

**ART. 170.** *Los cortes en aceras para la entrada de vehículos a los predios, no deberá entorpecer ni hacer molesto el tránsito de peatones. La Dirección de Planificación puede prohibirlo y ordenar el empleo de rampas móviles.*

**ART. 171.** *Ninguna persona natural o jurídica podrá colocar postes, soportes; tender redes de alambre, sin obtener el permiso escrito del Departamento de Planificación.*

**ART. 172.** Para la numeración de edificaciones se adoptará el sistema señalado por el Departamento de Avalúos y Catastros.

**ART. 173.** Los propietarios de los inmuebles urbanos están obligados a conservar limpias y en lugares visibles las placas de numeración y a reponerlas por su cuenta cada vez que se destruyan o desaparezcan. De no hacerlo el propietario lo hará el departamento respectivo del Municipio para lo cual se establecerá un recargo del 100% del valor de la placa de numeración.

**ART. 174.** Los terrenos municipales que fueron donados o vendidos a precios simbólicos con fines específicos y no han cumplido su cometido deberán reintegrarse en forma total al patrimonio municipal para uso público.

**ART. 175.** Se establecen las siguientes denominaciones de vías:

a.- Las vías que corren de norte a sur en sentido longitudinal, se denominarán calles principales

b.- Las vías que corren de oriente a occidente o transversales se llamarán calles secundarias

**ART. 176.** Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanza o resolución, pudiendo además cualquier persona o institución sugerir al Municipio el nombre de una persona ilustre fallecida para una vía de la ciudad.

**ART. 177.** Los propietarios particulares, así como cooperativas o asociaciones de taxistas o transporte público que deseen reservar espacio para estacionamiento de sus vehículos pedirán autorización al Departamento de Planificación, quien para concederle aplicará la regalía anual correspondiente al cuarenta por ciento del salario mínimo vital por cada metro cuadrado en el caso de cooperativas y asociaciones de taxistas.

## SECCIÓN CUARTA

### ÁREAS VERDES Y ZONAS DE RECREACIÓN

**ART. 178.** En los nuevos barrios que se proyectaren, se dejará libre el área de terreno necesaria para la construcción de parques infantiles. La Dirección de Planificación solicitará al Concejo por medio del Alcalde la expropiación de las extensiones necesarias para la formación de equipamientos comunales.

En el presupuesto del Municipio se hará constar una partida adecuada para la adquisición de terrenos requeridos para la infraestructura requerida.

**ART. 179.** Para los sectores calificados como áreas verdes y en general para áreas y zonas de recreación, se aplicarán las siguientes normas:

a).- Para efectos de la presente Ordenanza, las áreas verdes se clasifican en la siguiente forma:

- Parques urbanos
- Parques locales
- Parques infantiles
- Áreas de protección de los ríos
- Plazas y jardines, públicos y las áreas de protección de la red viaria que incluyen taludes, parterres, etc.
- Áreas verdes privadas, que son los espacios libres resultantes entre edificaciones como consecuencia del Plan.

b).- para el cálculo de la superficie de las áreas verdes se tomarán en cuenta las siguientes disposiciones:

- La superficie mínima de los parques se calculará en base a la siguientes disposiciones:  
Parques urbanos.....mínimo 5.9 m2/hab  
Parques locales.....mínimo 3.5 m2/hab  
Parques infantiles..... mínimo 1.3 m2/hab

#### **ART. 180. MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS**

El propietario de un terreno colindante con los ríos y/o quebradas que deseen subdividir, urbanizar o construir deberán entregar sin costo al Municipio una franje de terreno en función de los siguientes criterios:

a.- En los sectores de los ríos que bordean o cruzan el área consolidada, en proceso y vacante de la ciudad se han definido franjas de protección a entregar de treinta metros a cada lado medido desde las orillas del río.

b.- Para el caso de las quebradas las franjas de terreno a entregar serán de quince metros a cada lado, medidos desde la orilla de la quebrada.

En las áreas especificadas en los literales a y b no se permitirá ningún tipo de construcción.

#### **ART. 181. PARQUES URBANOS**

Se permitirá la instalación de usos tan sólo compatibles con las actividades recreacionales y la instalación del equipamiento necesario que el parque requiera para su funcionamiento.

- Se considerarán usos compatibles los siguientes: sitios de juegos al aire libre y de práctica, locales de exposición al aire libre o cerrados; sitios de reunión pública, salas abiertas de conciertos y similares.
- Se permitirá vivienda solo para guardianía.
- También se permitirá la instalación de pequeños comercios para puestos de refrescos, artículos infantiles, turísticos, flores y revistas, con una superficie máxima de 9 m2 cada uno y servicios sanitarios.
- Excepcionalmente se podrá construir un restaurante u otros locales especiales previos informe del Departamento de Planificación, que fijará las normas de funcionamiento de los mismos, de modo que se asegure que su presencia será complementaria a las funciones del parque y de servicio para los usuarios.
- Se permitirá el cruce de vías urbanas, que formen parte de la red principal urbana.

- Las construcciones que se den en este tipo de parques no sobrepasarán el 10% de la superficie del mismo y tendrán una altura máxima de 3 m.

#### **ART. 182. PARQUES LOCALES**

Con una superficie no menor a 0.5 ha, sólo podrán construirse en los sitios previamente determinados por el Departamento de Planificación, y en base a la ubicación general que deje determinado para ello el P.O.U.M.

- En los parques locales se permitirá la instalación de sitios de juegos al aire libre, juegos infantiles e instalaciones culturales menores.

#### **ART. 183. PARQUES INFANTILES**

Son aquellos que cuentan con equipos de recreación para uso de los niños de hasta 10 años de edad.

- La superficie de los parques infantiles no deberá ser menor a 900 m<sup>2</sup>
- Los parques infantiles se ubicarán en los sitios que para ello designe el P.O.U.M, siendo determinados específicamente por el Departamento de Planificación.
- En este tipo de parques se permitirá tan solo la instalación de equipamiento de recreación infantil, de acuerdo a los diseños que la Municipalidad aprobare, así como un sitio de reposos cubierto, con una superficie no mayor a 18 m<sup>2</sup>
- Los parques infantiles poseerán baterías sanitarias.
- Los parques infantiles dependiendo del caso tendrán un cerramiento de mínimo 1.5 metros de altura con vegetación de arbustos junto a ella.

#### **ART. 184. PARQUES FORESTALES**

Los parques forestales, ordenados en este Plan General como espacios libres o verdes, además de sometidos a la legislación específica sobre defensa y conservación de masas forestales. Los parques forestales comprendidos en esta calificación son los siguientes:

- a) parques forestales a conservar en áreas de bosque existente
- b) parques forestales a repoblar, en áreas antiguamente bosques o susceptibles de convertirse en bosques, y
- c) parques forestales que deben ser protegidos como una reserva natural

### TÍTULO III

## DE LAS DEMOLICIONES, EXPROPIACIONES Y SANCIONES

### CAPÍTULO I

#### DE LAS DEMOLICIONES

**ART. 185.** Para imponer como sanción a una infracción la pena de demolición de una obra, el Alcalde, a petición del Director de Obras Públicas o del Director de Planificación, podrá obtener la demolición total o parcial, a costo del propietario, de cualquier obra que se encuentre en los siguientes casos:

- a).- Obras que se ejecuten en disconformidad con las disposiciones de la presente Ordenanza o del P.O.U.M.
- b).- Obras que se ejecuten fuera de la línea de fábrica o en bienes de uso público, sin la pertinente autorización.
- c).- Obras que no ofrezcan las debidas garantías de salubridad y seguridad, o que amenacen ruina.
- d).- Obras ejecutadas de conformidad a las autorizaciones señaladas para construcciones provisionales, que no hubieren demolido dicha obra, al vencimiento de los plazos previstos.

**ART. 186.** Cualquier persona podrá denunciar a la Municipalidad las obras que amenacen ruina o el mal estado de ciertas partes de ellas, que pudieren originar la caída de materiales o elementos de construcción.

**ART. 187.** Recibida la denuncia el Director de Obras Públicas Municipales hará practicar un reconocimiento de la obra y propondrá a la Alcaldía las medidas que estime convenientes.

La Alcaldía con el informe de la Dirección de Obras Públicas, fijará al propietario un plazo prudencial para la demolición de la obra o de la parte de la misma que amenace derrumbarse.

**ART. 188.** La resolución que expida la Alcaldía de conformidad con el artículo anterior, será notificada al propietario, y si este no fuera encontrado ni tuviera representante legal o mandatario conocido, la notificación se hará por medio de avisos que se publicarán tres veces en un periódico de la provincia de Loja, en el caso de edificios se notificará además a los arrendatarios u ocupantes del mismo, si los hubiere.

**ART. 189.** Dentro del plazo fijado por la Alcaldía para la ejecución de la demolición, contado desde la fecha de notificación o publicación del último aviso, el propietario de la obra, o su representante legal, podrá pedir la revisión de la resolución respectiva y que se proceda a su costa, a una nueva inspección de la obra por el Director de Obras Públicas, juntamente con el ingeniero o arquitecto que designe el propietario.

**ART. 190.** Referido al plazo que hace referencia el artículo 182, de la presente ordenanza, o desecheda la solicitud de revisión en el caso del artículo 184, la Alcaldía ordenará que se proceda sin más trámite a la demolición de dicha obra o de la parte de la misma que corresponda, por cuenta del propietario, y si fuera necesario con ayuda de la fuerza pública, previo desalojo de los ocupantes del inmueble.

**ART. 191.** *Notificado el propietario de un inmueble con la resolución de demolición podrá reclamar de ella ante la justicia ordinaria, dentro del plazo de diez días hábiles, a contarse de la fecha de notificación, sin perjuicio del derecho de proponer la revisión a que se refiere el artículo 184.*

**ART. 192.** *Si dentro del plazo que se hubiere fijado para la demolición, el Alcalde no fuere citado con una reclamación judicial, se procederá sin más trámite a la demolición ordenada, en caso contrario, suspenderá la ejecución de la resolución respectiva hasta el pronunciamiento definitivo de la justicia.*

*Lo dispuesto en el artículo precedente no se aplicará cuando se trate de demolición por peligro inminente, a que se refiere el artículo siguiente.*

**ART. 193.** *Cuando el peligro de derrumbe de una obra o parte de ella fuere inminente, la Alcaldía deberá adoptar de inmediato todas las medidas necesarias para eliminar el peligro, incluso la de demoler sin más trámite, total o parcialmente la obra, todo por cuenta del propietario del inmueble.*

*En este caso deberán hacerse constar en un acta los trabajos que se ejecuten, los gastos que éstos originen y los demás antecedentes que proceden. Esta acta será firmada por el Directos de Obras Públicas Municipales, el Comisario Municipal competente y un Notario del Cantón Macará.*

## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS EXPROPIACIONES**

**ART. 194.** *Los inmuebles necesarios para la formación de las áreas de uso público y de equipamiento deberán ser expropiados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Municipal, del Código de Procedimiento Civil y de las normas contenidas en el presente capítulo.*

**ART. 195.** *Se entenderá que existe expropiación cuando por imposición de la línea de fábrica una parte del terreno pase a ser de uso público.*

*Se entenderá que la expropiación ha sido ordenada cuando no se concede la línea de fábrica al propietario que solicite, sea para edificar, reconstruir o demoler; o cuando se imponga la obligatoriedad de adoptar una nueva línea de fábrica por resolución municipal de aplicación general.*

*En estas expropiaciones el valor del terreno cedido se entenderá compensado con el mayor valor que adquiera la propiedad por el destino que se prevea para la parte incorporada al uso público.*

**ART. 196.** *Sin embargo, si la expropiación alcanzare a toda la propiedad, la indemnización será fijada de acuerdo con las reglas de los siguientes artículos.*

**ART. 197.** *Las expropiaciones que acuerde la Municipalidad para dar cumplimiento al Plan de Ordenamiento Urbano, requerirán resolución expresa del Concejo y por ella se pagará al propietario, además del valor del terreno, el de los edificios que en él existieren.*

*Estas expropiaciones se entenderán ordenadas desde la fecha en que se dicte la correspondiente resolución por el Concejo.*

*La resolución que disponga una expropiación de este tipo, deberá contener la imputación del gasto, el plazo de su realización, el plazo para el pago de la expropiación, y el trazado sobre un plano catastral.*

**ART. 198.** *La Municipalidad con el fin de evitar un litigio eventual, podrá llegar a una transacción con los propietarios sobre el monto de la indemnización por la expropiación. En este caso el precio no podrá ser superior a la tasación que practique la Dirección de Avalúos y Catastros.*

**ART. 199.** *Para la fijación del valor de un terreno expropiado parcialmente, que mantenga su frente, se considerará que el monto de la parte expropiada corresponde al avalúo del fondo de la propiedad.*

**ART. 200.** Siempre que una propiedad adquiera mayor valor a consecuencia de una expropiación parcial de ella, se deducirá del monto de la indemnización el mayor valor que adquiera la parte no expropiada, con motivo del destino que se de a la parte expropiada.

**ART. 201.** Si este mayor valor fuere superior al monto que se fije para la expropiación parcial de ella, se deducirá del monto de la indemnización el mayor valor que adquiera la parte no expropiada, con motivo del destino que se de a la parte expropiada.

**ART. 202.** Si al hacerse una expropiación quedara terreno sobrante, que por su dimensión o configuración no pudiere ser aprovechado para una edificación independiente, el propietario podrá exigir que le sea expropiada la totalidad del inmueble.

*Esta disposición es aplicable también cuando la línea de fábrica que se imponga al predio haga imposible edificar en él.*

**ART. 203.** Si dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se notifique la resolución de expropiación, no se llegara a fijar el precio, las partes acudirán a la justicia ordinaria para obtener que la indemnización sea fijada por sentencia judicial, de conformidad con lo dispuesto en el Código del Procedimiento Civil.

**ART. 204.** Si el inmueble expropiado o la parte de éste comprendido en la expropiación, estuviere gravado con hipotecas u otros derechos reales o embargados, o sujetos a prohibición de enajenar, el precio de la expropiación se consignará a la orden del Juzgado que corresponda, o se mantendrá en depósito en la parte que garantice al acreedor hipotecario, o al titular del derecho ejercitado para limitar el dominio.

**ART. 205.** Efectuado el pago o consignado el valor de la expropiación, la Municipalidad tomará posesión de los bienes expropiados.

**ART. 206.** El pago de las expropiaciones y de los gastos en que se incurrieren para la expropiación, se costearán con los recursos que se destinen anualmente en el Presupuesto Municipal.

**ART. 207.** Mientras la Municipalidad no haga efectiva la expropiación de los terrenos declarados de utilidad pública, o no edificables, se suspenderán a su respecto el pago de las contribuciones, tasas e impuestos municipales, siempre que dichos terrenos no generen renta alguna.

### **CAPÍTULO III**

#### **DEL JUZGAMIENTO DE LAS SANCIONES**

**ART. 208. ALCANCE Y RESPONSABILIDAD.**

*Las infracciones a las presentes reglas de este acuerdo, se castigarán con las sanciones que se especifican a continuación.*

*Las sanciones se aplicarán, al propietario, al o los profesionales constructores y funcionarios municipales que hubieren incurrido, autorizado o permitido la infracción.*

**ART. 209.** *Todo propietario que establezca un uso de suelo no compatible con los usos determinados por el P.O.U.M., incurrirá en multas determinadas por el Concejo Municipal.*

**ART. 210. INCUMPLIMIENTO DE ÓRDENES.**

*En caso de que el propietario de un predio o edificación no cumpla con las órdenes impuestas en este anexo o altere las especificaciones de los planos aprobados, la Dirección de Obras Públicas, estará facultada para ejecutar a costa del propietario, obras de: reparaciones y demoliciones que haya ordenado la autoridad competente.*

*La comisaría según el caso, podrá clausurar o tomar medidas que considere necesarias en los siguientes casos, pudiendo hacer uso de la fuerza pública para ello.*

- Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso incompatible y diferente al autorizado.*
- Como medida de seguridad, en caso de peligro grave o inminente*
- Cuando se invada la vía pública con una construcción*
- Cuando no se respeten las afecciones y restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la solicitud de línea de fábrica y certificado de afección de la propiedad.*
- Cuando se construya sin permiso de construcción.*

**ART. 211. URBANIZACIONES CLANDESTINAS**

*Todas las urbanizaciones que se construyan dentro del área urbana de la ciudad de Macará sin cumplir los requisitos establecidos en la ordenanza para urbanizaciones, serán declaradas como clandestinas por parte del Departamento de Planificación Urbana, las mismas que pueden ser suspendidas o demolidas.*

*En ésta misma condición estarán todas las urbanizaciones que se hayan construido anteriormente sin sujeción a las normas urbanísticas municipales vigentes a la fecha de sus obras.*

*A partir de la vigencia del presente acuerdo, la oficina de Planificación Urbana procederá en un plazo no mayor de noventa días a declarar el estado de clandestinidad de las urbanizaciones que entren dentro de éste rango.*

**ART. 212.** Se fija un plazo de un año para que las urbanizaciones hayan sido declaradas clandestinas, legalicen su situación y cumplan la totalidad de las normas y requisitos exigidos por la municipalidad respectiva.

**ART. 213.** Durante el plazo fijado en el artículo anterior, no se otorgarán licencias de construcciones en las urbanizaciones clandestinas y las que se hayan iniciado serán suspendidas hasta tanto que las condiciones de clandestinidad hayan finalizado.

**ART. 214.** Una vez vencido el término del ART. 212 de ésta ordenanza, el Alcalde procederá a solicitar la expropiación de los terrenos de las urbanizaciones clandestinas que no hubieren legalizado su condición aún, la misma que estará encaminada a vivienda de interés social o a otro proyecto urbano, declarándose tales terrenos de utilidad pública o interés social.

**ART. 215.** El que directamente inicie o adelante una urbanización sin el cumplimiento de los requerimientos exigidos en éste acuerdo; incurrirán en una multa que será determinada por la Municipalidad del Cantón Macará

**ART. 216.** Si lo ya construido sin el permiso correspondiente no pudiere ser autorizado conforme los reglamentos municipales vigentes, se ordenará su demolición y de no ejecutarse el propietario incurrirá en multas sucesivas.

**ART. 217.** En éstas mismas sanciones incurrirá quien directamente o por interpuesta persona inicie o adelante una edificación sin el correspondiente permiso municipal.

**Art. 218.** El profesional que dirija las obras de urbanización sin que ésta cumpla con las normas del Municipio incurrirá en multa que será determinada por el Consejo Municipal.

**ART. 219.** El propietario de un terreno que no cuente con cerramiento será sancionado de conformidad al siguiente procedimiento:

- Notificado sobre su obligación de proceder a ejecutar el cerramiento, tendrá sesenta días para iniciar dicha obra y noventa días para concluirla; de no hacerlo pagará una multa correspondiente al VEINTICINCO POR CIENTO del avalúo catastral comercial del predio. Si volviese a ser citado y no ejecute el cerramiento en sesenta días adicionales, pagará una multa correspondiente al CINCUENTA POR CIENTO del avalúo catastral comercial del predio

**ART. 220.** Si se realizara clandestinamente reparaciones o mejoras en los inmuebles que requieren autorización previa para autorizarlas, el Municipio las demolerá a costo del propietario quien será sancionado con una multa de hasta el 6% del avalúo catastral del inmueble.

**CAPÍTULO IV**  
**ASPECTO INSTITUCIONAL**

**ART. 221.** *Queda constituida la COMISIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO, integrada por el Alcalde o su representante, el Director del Departamento de Obras Públicas y el Director de Planificación Urbana. Sus funciones serán de asesoría al Concejo Municipal en materia de Planificación Urbana del Cantón, examen y aprobación de normas que incumben en el cumplimiento de ésta ordenanza*

**ART. 222.** *Corresponde al Departamento de Planificación Urbana:*

- a.- Apoyar al organismo cantonal en la continuación de los estudios a nivel urbano y regional; formulación de planes y programas de desarrollo de la ciudad y del cantón*
- b.- Conocer y examinar los asuntos a nivel urbano que le sean sometidos por el Alcalde y el Concejo y emitir los dictámenes o alternativas cuando sea el caso.*
- c.- Colaborar en la determinación de objetivos y políticas a seguirse y la programación técnica de corto y mediano plazo, tendiente a implementar los planes de desarrollo de la ciudad y las parroquias y de su ordenamiento urbano*
- d.- Elaborar el Plan de Obras locales contenidas en los programas de ordenamiento urbano*
- e.- Controlar el uso del suelo en el territorio urbano y cantonal de conformidad con las leyes sobre la materia*
- f.- Cuidar el cumplimiento de las ordenanzas y reglamentos municipales*
- g.- Otorgar permisos municipales de urbanizaciones y edificaciones, aprobación de planos y estudios correspondientes*
- h.- Reglamentar las características técnicas y formales de los planos a ser aprobados*
- i.- Controlar el cumplimiento de ésta ordenanza y de las autorizaciones correspondientes que se concedieren para urbanizaciones y edificaciones en general*

**ART. FINAL.** *La presente ordenanza regirá a partir de su aprobación por el Concejo Cantonal de Macará y por consiguiente deroga las normas contenidas en otras ordenanzas que se le impongan. No obstante deberá publicarse en el Registro Oficial.*

*Dada en la sala de sesiones de la I. Municipalidad del Cantón Macará, a los.....días del mes de..... del año.....*