



ORDENANZA N° 011-CM-GADMCH

EL ORGANO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CHORDELEG

CONSIDERANDO:

Que, un ordenamiento sostenible del territorio del cantón se sustenta en un adecuado manejo del suelo, tanto urbano como rural;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, ha emprendido con responsabilidad los procesos de planificación y desarrollo establecidos en la Constitución y la Ley;

Que, es indispensable la regulación municipal de las actuaciones urbanísticas, ya sea condominio, fraccionamiento, urbanización, subdivisión o reestructuración de predios en cualquiera de sus formas;

Que, es imprescindible que los asentamientos poblacionales cuenten con reservas de suelo adecuadas para la dotación de vías y equipamientos que permitan la conformación de espacios sustentables para una provisión responsable, programada y satisfactoria de servicios básicos a fin de alcanzar el Buen Vivir de la población;

Que, es necesario regular el diseño del sistema vial de las actuaciones urbanísticas, con miras a garantizar la imagen urbana, así como los niveles de accesibilidad a los predios resultantes de las divisiones, a disminuir los costos de urbanización y el consumo de recursos energéticos y ambientales;

Que, es preciso asegurar que los beneficios y cargas de la ordenación urbanística se distribuyan entre los actores públicos y privados de forma justa y equitativa, antelando el interés común y la función social;

Que, es necesario garantizar que se cumpla la obligación de los promotores de ejecutar las obras de infraestructura en los proyectos de fraccionamiento, urbanización, condominio o similares actuaciones;

Que, es necesario someter los proyectos de reestructuración parcelaria a las porciones de suelo urbano en las cuales, por las características de subdivisión practicada, no sea posible un aprovechamiento conveniente con el emplazamiento de vías, equipamientos y edificaciones en general;

Que, en los últimos años se ha generado un proceso de especulación del costo del suelo, impidiendo el acceso de la mayor parte de la población al mismo y a una vivienda digna que cuente con las mínimas dotaciones de servicios de infraestructuras, áreas verdes y equipamientos comunitarios;

Que, es indispensable contar con un instrumento técnico y legal que determine de manera precisa los procedimientos a seguirse para la aprobación y ejecución de actuaciones urbanísticas, ya sea condominio, fraccionamiento o urbanización, en cualquiera de sus formas y de reestructuraciones de lotes en las áreas urbanas y rurales del cantón y de fraccionamientos agrícolas en el suelo rural;

Que, es necesario establecer normativas que posibiliten garantizar tanto la viabilidad y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial así como precautelar las inversiones que efectúan la ciudadanía y el Estado en el territorio;

Que, la Constitución de la República del Ecuador publicada en el Registro Oficial No. 449 del 20 de octubre de 2008, en su artículo 238 reconoce a los Concejos Municipales como gobiernos autónomos, y el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados como el derecho y la capacidad efectiva de regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, que el Art. 53 de dicho cuerpo legal establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su literal a) determina que es función de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales promover el desarrollo sustentable en la jurisdicción territorial cantonal, para garantizar y alcanzar el Buen Vivir a través de la implementación y práctica de políticas públicas sociales, ambientales y económicamente responsables;

Que, el Art. 54 ibídem, en su literal c) determina que es función de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual se determinarán las condiciones de urbanización, fraccionamiento, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el Art. 55 ibídem, en su literal a) establece que es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que, el Art. 55 ibídem, en su literal b) establece que es competencia exclusiva del Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Art. 57 ibídem, en su literal x) determina que es atribución del Concejo Municipal la regulación y control, mediante la normativa cantonal correspondiente, del uso del suelo en el territorio del cantón, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES. Capítulo II. Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 471, Art. 472, Art. 473, Art. 474, Art. 475, Art. 476, Art. 477, Art. 478 y Art. 479, determinan las formas de gestión del suelo así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos que no cuenten con las correspondientes autorizaciones municipales;

Que, los Arts. 470 y 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los fraccionamientos urbanos y rurales se sujetarán a las Normas que para el efecto contenga el plan de ordenamiento territorial;

Que, el Art. 424 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece a los propietarios la obligatoriedad de la entrega gratuita de entre el 15% y el 25% del área útil de los terrenos fraccionados para destinarlos a áreas verdes y comunales en función del Plan de Ordenamiento, y hasta el 35% del área total incluyendo vías y equipamientos; y que los proyectos de propiedad horizontal o condominios aplicarán también dichos porcentajes, asegurando corresponsabilidad social en todas las actuaciones y una adecuada calidad de vida para los habitantes;

Que, las Reformas y Derogatorias establecidas a partir de la publicación del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el 19 de octubre de 2010, en su disposición primera determina en su literal a) la derogatoria de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en su literal z) la derogatoria de todas las normas legales que sean contrarias al código; entre ellas la Ordenanza de Lotización y Urbanizaciones de Chordeleg;

En ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador y los literales a) y b) del Art. 55 y literales a), e), w) y x) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS Y PRIVADAS DEL CANTON CHORDELEG

CAPÍTULO I OBJETO Y DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.- La presente Ordenanza rige en todo el territorio del cantón Chordeleg y, en el marco de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen, establece los procedimientos y

obligaciones para todo tipo de actuación urbanística, ya sean procesos de subdivisión del suelo, de urbanización, parcelación, reestructuración, unificación o integración y bajo el régimen condominial o de propiedad horizontal, y edificaciones; acorde a parámetros de habitabilidad y equilibrio social y ambiental.

Art. 2.- OBLIGATORIEDAD.- Cualquier clase de actuación que implique fraccionamiento de un predio o el establecimiento de régimen de propiedad horizontal, se regirá a los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen; deberá sujetarse a las normas previstas en esta ordenanza y demás cuerpos legales, y obtener la autorización del órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chordeleg, sin este requisito, los notarios públicos no podrán otorgar o autorizar escrituras públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hicieren, serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

CAPÍTULO II DEFINICIONES

Art. 3.- DEFINICIONES.- Para efectos de aplicación de la presente ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

ÁREA COMUNAL.- Son áreas de uso común, directo y sin limitaciones de una población, en las que se realizan actividades en comunidad. En el caso de áreas públicas, corresponden a dominio municipal y se encuentran al servicio de toda la población. En el caso de régimen de propiedad horizontal corresponden a dominio de todos los propietarios del bien proindiviso y se encuentran al servicio de la población del condominio. La movilidad no corresponde a una actividad en comunidad, ya sea de manera individual o colectiva.

ÁREA COMÚN.- Bienes comunes que constituyen partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal perteneciente en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Las áreas comunales son parte de las áreas comunes.

ÁREAS VERDES PÚBLICAS.- Son espacios públicos debidamente clasificados que presentan vegetación y están destinados a la recreación de la población o estructuración de la ciudad y mejoran la calidad ambiental y paisajística.

Estas áreas verdes deberán proyectarse formando un único cuerpo y de modo que su forma y dimensiones sean aptas para la recreación, debiendo su emplazamiento respetar una adecuada equidistancia en relación a los predios, lotes, o parcelas a servir, salvo que por consideraciones urbanísticas las Dependencias Municipales establezcan lo contrario en función exclusivamente de conseguir áreas mayores o ampliar la cobertura, en cuyo caso los proyectos deberán ajustarse a los requerimientos municipales.

ÁREAS VERDES PRIVADAS.- Son espacios que presentan vegetación y se encuentran al interior de los predios, por lo que constituyen propiedad privada, rigiendo sobre ellos regulaciones o restricciones a su uso y ocupación.

ÁREA ÚTIL.- Para efectos de la cesión obligatoria de suelo se consideran dos categorías:

- a. **Urbana:** Diferencia entre la superficie total del predio y las áreas con limitaciones geológicas, geotécnicas o hidrológicas, márgenes o áreas de protección de cursos de agua, y sus riveras, bordes y playas; áreas con interés natural, ecológico, paisajístico, productivo, arqueológico, o cultural. Las afecciones constituyen parte del área útil siempre que no presenten ninguna de las limitaciones descritas.
- b. **Rural:** Diferencia entre la superficie total del predio y las áreas no aptas o restringidas para los usos asignados para tales áreas, zonas o sectores.

TERRAZA AJARDINADA.- Área de cubierta sobre la que se existe una capa vegetal continua.

INFRAESTRUCTURA BÁSICA.- Corresponde a:

- a) Agua potable
- b) Alcantarillado pluvial y sanitario
- c) Electrificación
- d) Alumbrado Público
- e) Pavimentación de calzadas y aceras de todos los grupos modales
- f) Telefonía
- g) Ductos de reserva para Telecomunicaciones (televisión por cable, internet, etc.)
- h) Áreas verdes y comunales con mobiliario

Las redes de la infraestructura antes indicada, serán subterráneas y deberán cumplir con las normativas establecidas por las empresas o entidades de servicio público pertinentes.

ÁREAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Son áreas urbanas en las que en función de los requerimientos de la ciudad, se establecen políticas para la ocupación inmediata de suelo vacante con vocación urbanizable. Las Áreas de Influencia Inmediata o Expansión Urbana no pueden ser de áreas de promoción inmediata.

PARCELA URBANA.- Parte más pequeña en un terreno mayor, que puede ser utilizada para diferentes motivos especificados en el plan de ordenamiento territorial y se ubica en el área urbana.

PARCELA RURAL.- Parte más pequeña en un terreno mayor, que puede ser utilizada para diferentes motivos especificados en el plan de ordenamiento territorial y se ubica en el área rural.

LOTE.- Parcela de terreno destinada a edificar en ella conforme el plan de ordenamiento.

ÁREA URBANO PARROQUIAL.- Área Urbana de una parroquia rural.

CAPÍTULO III ACTUACIONES PERMITIDAS EN LAS ÁREAS URBANAS

Art. 4.- FRACCIONAMIENTO URBANO.- División de un terreno de dos a diez lotes y/o parcelas, que se encuentren en el área urbana, cabeceras urbano parroquiales, o áreas urbano parroquiales, con frente o acceso a vías existentes o en proyecto, debidamente aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, o a vías propuestas por el promotor del proyecto de conformidad con las normas de la presente ordenanza.

Art. 5.- URBANIZACIÓN.- División de un terreno en más de diez lotes y/o parcelas o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que se propongan en el área urbana, cabeceras urbano parroquiales, o áreas urbano parroquiales, con frente a vías existentes o en proyecto, debidamente aprobadas por el GAD Municipal, o a vías propuestas por el promotor del proyecto de conformidad con las normas de la presente ordenanza.

Art. 6.- CONDOMINIO.- Todo proyecto que se acoja al régimen de propiedad horizontal, que además de lo dispuesto en el presente cuerpo normativo, cumplirá lo dispuesto en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen, normas de arquitectura, densidades, retiros, tamaños de lote, frentes mínimos, altura, accesibilidad, y demás determinantes de uso y ocupación del suelo.

CAPÍTULO IV ACTUACIONES PERMITIDAS EN EL ÁREA RURAL

Art. 7.- FRACCIONAMIENTO RURAL.- División de un predio en dos o más parcelas situado en zonas rurales donde la vivienda sea el uso principal o complementario.

En todos los casos el fraccionamiento se realizará conforme los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen, y se realizará la correspondiente cesión gratuita de suelo conforme el Art. 37 y 43 de la presente normativa.

Art. 8.- FRACCIONAMIENTO AGRICOLA.- División de un predio en dos o más parcelas situado en zonas rurales destinadas a cultivos o explotación agropecuaria como uso principal, y con la vivienda únicamente como uso compatible o no permitido.

En todos los casos el fraccionamiento se realizará conforme los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen, y la cesión de suelo para áreas verdes o comunales corresponderá al mínimo establecido en la ley, además de lo correspondiente a vías y áreas afectadas.

Art. 9.- CONDOMINIO.- Todo proyecto que se acoja al régimen de propiedad horizontal, que además de lo dispuesto en el presente cuerpo normativo, cumplirá lo dispuesto en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen, normas de arquitectura, densidades, retiros, tamaños de lote, frentes mínimos, altura, accesibilidad, y demás determinantes de uso y ocupación del suelo.

CAPÍTULO V

NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN Y GESTIÓN DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y URBANIZACIONES

Art. 10.- VIALIDAD E INFRAESTRUTURA.- Las vías proyectadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg seguirán, para su apertura y dotación de infraestructura básica, el cronograma establecido en los planes municipales, y no se podrá anticipar dotaciones en zonas aisladas o no programadas, sino sólo dando continuidad a los sistemas existentes sin dejar espacios vacíos o intersticiales en la trama urbana.

Los fraccionamientos urbanos y urbanizaciones que se propongan con frente a vías planificadas que aún no se encuentran completamente abiertas o aún no constituyan propiedad municipal, deberán contener en los planos de aprobación y en los títulos escriturarios una nota específica indicando tal limitante, y que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg no tiene obligación de indemnizar o aperturar las vías planificadas sino hasta que la programación lo establezca y sin dejar espacios o áreas vacías o intersticiales sin sus vías aperturadas y en dominio municipal.

En los proyectos que se propongan con frente o acceso a vías públicas que no cuenten con infraestructura básica, los promotores implementarán la misma previo la aprobación del proyecto. Para la ejecución de trabajos, el promotor requerirá del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg y entidades responsables, la aprobación y/o aceptación de estudios y presupuestos, y la fiscalización y recepción de las obras. Los costos de la infraestructura básica serán recuperados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg mediante la contribución especial de mejoras y reembolsados a los promotores mensualmente en función de la recuperación. Lo correspondiente a los predios de los promotores se deducirá como un solo pago.

En las vías que propongan los promotores, éstos deberán realizar la dotación de infraestructura básica y acceso, a su costo, que serán entregadas a la institución operadora de cada servicio para su gestión.

Art. 11.- NORMAS TÉCNICAS: Para su aprobación los fraccionamientos urbanos y urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a) Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo para receptor los usos propuestos, de acuerdo a los planes y ordenanzas en vigencia; no se admitirá reconsideración alguna;
- b) Contar con un ingreso directo mediante una vía pública aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, que se encuentre aperturada y en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad;
- c) Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos. El funcionario municipal responsable de la aprobación, solicitará los informes correspondientes previo el análisis de las propuestas;
- d) Estar convenientemente separado, de acuerdo a los parámetros técnicos, de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
- e) Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación del suelo, y en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal, sino el radio de curvatura señalado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg. En el plano de aprobación se definirá sobre estos lotes un único acceso vehicular por cada uno, en la vía de menor jerarquía, ya sea local, colectora, expresa y en el extremo más alejado de la esquina. En caso de que el tamaño del lote esquinero no permita contar con un acceso vehicular por la generación de conflictos de movilidad, solo podrán establecerse accesos peatonales. No podrá dejarse lotes esquineros sin sus accesos establecidos;
- f) Cada lote de terreno tendrá una relación entre su frente y su fondo como mínimo 1:2 y como máximo 1:4;
- g) No se aceptará fraccionamientos en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%); salvo en las zonas donde los planes urbanísticos lo permitan;
- h) La vías que se proyecten pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público; en los planos no se admitirá ninguna nomenclatura como "camino privado" o similares;
- i) Las vías a su vez, serán:
 - 1. **Peatonales**, se admitirá como mínimo un ancho 3,00 m. En estas no se permitirá cerramientos frontales de ninguna clase y las edificaciones respetarán un retiro frontal 3 metros con volados no mayores a un metro;

2. **Ciclovías**, para vías unidireccionales se admitirá un ancho mínimo de 1,50 m y para vías bidireccionales mínimo 2,20m. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg establecerá las ciclovías en las vías que correspondan conforme la red de movilidad a implementarse;
3. **De tipo Local A**, las vías cuya longitud sea de hasta 100,00 m, tendrán un ancho mínimo 9 m, siendo la calzada de 5,50 m; y, las aceras de 1,75 m.
4. **De tipo Local B**, las vías cuya longitud sea de hasta 300,00 m, tendrán un ancho mínimo 10,00 m, siendo la calzada de 6,00 m; y, las aceras de 2.00.
5. **De tipo Colector**, las vías que superen los 300,00m o en las que confluyan vías locales, tendrán un ancho mínimo de 14,00m, las calzadas de 8,00 m. y, aceras de 3.00 m.
6. **De tipo Arterial**, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de 21,00 m, la calzada será de 6,50 m., en ambos sentidos, con un parterre central de 2,00 m de ancho; y, aceras de 3.00 m. En esta sección no se admitirá parqueo vehicular.
7. **De tipo Expreso**, serán definidas por los instrumentos de planificación vigentes y la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial o la Dependencia en funciones.

Para la clasificación se considerará la totalidad del sistema vial del sector y de ninguna manera solo las vías propuestas por los promotores. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg exigirá las modificaciones necesarias para garantizar un óptimo sistema vial y de movilidad, sin las cuales no procederá aprobación.

- j) Se respetará lo dispuesto en los Arts. 28 y 29 de la presente Ordenanza y en caso de que se requiera una vía sin continuidad vehicular, será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de 7,00m, o en su defecto un polígono con un lado 12,00m;
- k) El sistema vial deberá priorizar al peatón y ciclista, y conectar aceras y rutas en un mismo nivel, por lo que la calzada no mantendrá un solo nivel en las intersecciones sino que corresponde al vehículo superar los desniveles que se generen. Las vías arteriales y colectoras, en función de su jerarquía y diseño, contendrán las soluciones que permitan mantener la calzada en un solo nivel, pero garantizando la movilidad de los distintos modos con seguridad y fluidez;
- l) Los pasos peatonales podrán colocarse en vías arteriales o expresas únicamente en intersecciones semaforizadas;

- m) En vías locales y colectoras, los pasos peatonales estarán siempre a nivel de la aceras. Las pendientes vehiculares para estos elementos no superará el 10%:
- n) En las vías, el alto de las aceras en las intersecciones dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m.) por cuestiones de pendiente;
- o) En las vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con discapacidad y grupos de atención prioritaria, por medio de rampas con una pendiente no superior al siete por ciento (7%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial, o el organismo que lo reemplace, y demás normas nacionales;
- p) En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de tres metros mínimo (3m.); con huellas de mínimo 30 centímetros y contrahuellas de máximo 18 centímetros, con descansos cada 12 huellas;
- q) En los fraccionamientos las áreas de cesión obligatoria estarán ubicadas en la parte frontal de los mismos, con frente a vía pública y acceso libre y directo. Estos espacios constituyen bienes municipales de dominio y uso público, inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto no estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, total o parcialmente, salvo bajo el proceso de reestructuración; y
- r) Si el predio limita o está atravesado por ríos, quebradas y acequias naturales o artificiales, dejarán una franja de protección de acuerdo a la ordenanza en vigencia.

CAPÍTULO VI

NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN Y GESTIÓN DE CONDOMINIOS EN ÁREAS URBANAS

Art. 12.- APROBACION DE CONDOMINIOS.- Se consideran proyectos aptos para constituirse bajo Régimen de Administración Condominal o de Propiedad Horizontal, aquellos en donde los diversos pisos de una edificación, las unidades de vivienda o locales que conformen un mismo piso, las unidades de vivienda o locales de los inmuebles de un solo piso, sean independientes y tengan salida a la vía pública por un pasaje o acceso común, y en consecuencia puedan pertenecer a distintos propietarios. Todos los locales o las unidades de vivienda que tengan acceso directo vehicular o peatonal desde la vía pública no se considerarán como condominios ni merecerán este tratamiento sino el que es propio de subdivisión.

Se incluyen también en este grupo a las unidades de vivienda o con otro uso de suelo autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, independientes, emplazadas en un predio común, las cuales tienen salida a la vía pública a través de un acceso particular comunal.

Si las vías planificadas por entidad pública que dan acceso al proyecto aún son de dominio privado, no podrá aprobarse proyecto alguno bajo régimen de propiedad horizontal.

Para la realización de la declaratoria de propiedad horizontal deberá haberse ejecutado la construcción de al menos el 70% del total del proyecto aprobado, lo cual que deberá ser certificado por la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial.

Art. 13.- ÁREAS VERDES CONDOMINIALES.- En los proyectos condominiales en áreas urbanas, obligatoriamente se destinara área útil del terreno a áreas comunales condominiales exclusivamente destinadas a espacios verdes, conforme la presente ordenanza.

Las áreas verdes y comunales obligatoriamente estarán ubicadas en sitios equidistantes en relación a la población a servir, con frente a vía común de uso general. No se admitirá la agrupación de patios individuales, o de hecho individualizables, en calidad de áreas verdes.

Art. 14.- CONDOMINIOS DE ESTACIONAMIENTO.- Los proyectos condominiales destinados exclusivamente a estacionamiento de vehículos quedan exentos del cumplimiento de las normas referentes a edificación de uso vivienda constantes en las Ordenanzas que sancionen el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, salvo las de seguridad, estos no requerirán sala de condueños, pero contarán obligatoriamente con:

- a) Baterías sanitarias diferenciadas y en cada piso;
- b) Rutas y salidas de emergencia;
- c) Sistema de aireación;
- d) Mínimo 2 plaza para personas con discapacidad, y 1 adicional por cada 25 plazas regulares, las cuales se ubicaran estratégica y privilegiadamente en relación a accesos, ascensores y salidas de emergencia;
- e) Mínimo 3 plazas para motocicleta y 1 adicional por cada 10 plazas regulares, de conformidad con el anexo de esta Ordenanza;
- f) Mínimo 5 plazas para bicicleta y 2 por cada 10 plazas regulares que excedan las 20 plazas, de conformidad con el anexo de esta Ordenanza;
- g) Ascensores obligatorios independientemente del número de pisos, salvo que por la topografía y ubicación del predio, cada piso tenga salida directa hacia vía pública;
- h) Sistemas de señalización y señalética de conformidad con las normas en vigencia, y;
- i) Áreas verdes y comunales acorde a las disposiciones legales;

Art. 15.- ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES.- Para que un proyecto pueda ser declarado en propiedad horizontal, el conjunto deberá contar con un único acceso vehicular y una única salida vehicular, que pueden o no estar juntas. No se podrá aprobar propiedad horizontal con múltiples accesos o salidas vehiculares, ni parqueaderos en batería directos desde vía pública.

Art. 16.- CIRCULACIONES INTERNAS.- Todas las actuaciones a las que se refiere el artículo 1 de la presente ordenanza, contarán con accesos peatonales independientes de los vehiculares. Así también contarán con circuitos de circulación peatonal exclusiva para acceder a todas las áreas del proyecto.

Las circulaciones peatonales tendrán un mínimo de 0.90m para viviendas unifamiliares, y 1,50m para más de una vivienda.

Las vías que se proyecten internamente se ajustarán a las normas técnicas de fraccionamientos urbanos y urbanizaciones, sin embargo su dominio permanecerá conforme el régimen de propiedad horizontal.

CAPÍTULO VII NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN Y GESTIÓN DE FRACCIONAMIENTOS EN ÁREAS RURALES

Art. 17.- VIALIDAD E INFRAESTRUCTURA.- Las vías proyectadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, seguirán para su apertura y dotación de infraestructura básica el cronograma establecido en los planes municipales, y no se podrá anticipar dotaciones en zonas aisladas o no programadas, sino sólo dando continuidad a los sistemas existentes sin dejar espacios intersticiales o vacíos en la trama.

Los fraccionamientos que se propongan con frente a vías planificadas que aún no se encuentran completamente abiertas o aún no constituyan propiedad municipal, deberán contener en los planos de aprobación y en los títulos escriturarios una nota específica indicando tal limitante, y que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, no tiene obligación de indemnizar o aperturar las vías planificadas sino hasta que la programación lo establezca y sin dejar espacios vacíos o áreas intersticiales sin sus vías aperturadas y en dominio municipal.

En los fraccionamientos rurales, los promotores deberán realizar la dotación de acceso y la pavimentación de aceras y vías no vehiculares que propongan.

Art. 18.- NORMAS TÉCNICAS.- Los fraccionamientos rurales deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- a) Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad;

- b) Las parcelas de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo exclusivamente cuando por las características del terreno esto no sea posible y la única alternativa sea otra solución técnica;
- c) Cada parcela de terreno tendrá una relación entre su frente y su fondo como mínimo 1:2 y como máximo 1:4;
- d) Las parcelas de terreno esquineras deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación del suelo establecidos, de no ser así se considerarán no edificables, particular que se hará constar en el plano de aprobación y en la escritura de transferencia de dominio;
- e) En la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal y en el plano de aprobación se definirá sobre estas parcelas un único acceso vehicular por cada una, en la vía de menor jerarquía y en el extremo más alejado de la esquina. En caso de que el tamaño de la parcela esquinera no permita contar con un acceso vehicular por la generación de conflictos de movilidad, solo podrán establecerse accesos peatonales. No podrá dejarse parcelas esquineras sin sus accesos establecidos;
- f) La vías que se proyecten pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público; en los planos no se admitirá ninguna nomenclatura como “camino privado” o similares:
- g) Las vías a su vez, serán:
 - 1. **Peatonales**, se admitirá como mínimo un ancho 3,00 m. En estas no se permitirá cerramientos frontales de ninguna clase y las edificaciones respetarán un retiro frontal 3 metros con volados no mayores a un metro;
 - 2. **Ciclovías**, para vías unidireccionales se admitirá un ancho mínimo de 1,50 m y para vías bidireccionales mínimo 2,20m. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, establecerá las ciclovías en las vías que correspondan conforme la red de movilidad a implementarse;
 - 3. **De tipo Local A**, las vías cuya longitud sea de hasta 100,00 m, tendrán un ancho mínimo 9 m, siendo la calzada de 5,50 m; y, las aceras de 1,75 m;
 - 4. **De tipo Local B**, las vías cuya longitud sea de hasta 300,00 m, tendrán un ancho mínimo 10,00 m, siendo la calzada de 6,00 m; y, las aceras de 2.00;
 - 5. **De tipo Colector**, las vías que superen los 300,00m o en las que confluyan vías locales, tendrán un ancho mínimo de 14,00m, las calzadas de 8,00 m. y, aceras de 3.00 m;

6. **De tipo Arterial**, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de 21,00 m, la calzada será de 6,50 m., en ambos sentidos, con un parterre central de 2,00 m de ancho; y, aceras de 3.00 m. En esta sección no se admitirá parqueo vehicular;
7. **De tipo Expreso**, serán definidas por los instrumentos de planificación vigentes y la Dirección de Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial o la Dependencia en funciones.

Para la clasificación se considerará la totalidad del sistema vial del sector y de ninguna manera solo las vías propuestas por los promotores. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, exigirá las modificaciones necesarias para garantizar un óptimo sistema vial y de movilidad, sin las cuales no procederá aprobación.

- h) Se respetará lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la presente Ordenanza y en caso de que se requiera una vía sin continuidad vehicular, será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de 7,00m, o en su defecto un polígono con un lado 12,00m;
- i) El sistema vial deberá priorizar al peatón y ciclista, y conectar aceras y rutas en un mismo nivel, por lo que la calzada no mantendrá un solo nivel en las intersecciones sino que corresponde al vehículo superar los desniveles que se generen. Las vías arteriales y colectoras, en función de su jerarquía y diseño, contendrán las soluciones que permitan mantener la calzada en un solo nivel, pero garantizando la movilidad de los distintos modos con seguridad y fluidez;
- j) Los pasos peatonales podrán colocarse en vías arteriales o expresas únicamente en intersecciones semaforizadas;
- k) En vías locales y colectoras, los pasos peatonales estarán siempre a nivel de la aceras. Las pendientes vehiculares para estos elementos no superará el 10%;
- l) En las vías, el alto de las aceras en las intersecciones dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m.) por cuestiones de pendiente;
- m) En las vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con discapacidad y grupos de atención prioritaria, por medio de rampas con una pendiente no superior al siete por ciento (7%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial o la Dependencia en funciones;
- n) En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros cincuenta centímetros mínimo (3m.); con huellas de mínimo 30 centímetros y contrahuellas de máximo 18 centímetros, con descansos cada 12 huellas;

- o) En los fraccionamientos las áreas de cesión obligatoria estarán ubicadas en la parte frontal de los mismos, con frente a vía pública y acceso libre y directo. Estos espacios constituyen bienes municipales de dominio y uso público, inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto no estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, total o parcialmente, salvo bajo el proceso de reestructuración;
- p) Si el predio limita o está atravesado por ríos, quebradas y acequias naturales o artificiales, dejarán una franja de protección de acuerdo a la ordenanza en vigencia;
- q) Los fraccionamientos agrícolas deben cumplir con las siguientes normas técnicas:
 - 1. Cumplir los literales a, d, e, f, h, i, j, k, l, m, n, o;
 - 2. Cada parcela de terreno tendrá una proporción que permita la inscripción en su interior, de un círculo con diámetro igual o superior a la raíz cuadrada de la superficie de dicha área dividida entre 16;
 - 3. Las vías serán:
 - a) **Peatonales**, se admitirá como mínimo un ancho 3,00 m. En estas no se permitirá cerramientos frontales de ninguna clase y las edificaciones respetarán un retiro frontal 3 metros con volados no mayores a un metro;
 - b) **Ciclovías**, para vías unidireccionales se admitirá un ancho mínimo de 1,50 m y para vías bidireccionales mínimo 2,20m. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg establecerá las ciclovías en las vías que correspondan conforme la red de movilidad a implementarse;
 - c) **De tipo Local R**, tendrán un ancho mínimo de 12,00 m, siendo la calzada de 8,40 m; y, las aceras de 1,80;
 - d) **De tipo Colector**, las vías que superen los 300,00m o en las que confluyan vías locales, tendrán un ancho mínimo de 14,00m, las calzadas de 9,0 m. y, aceras de 2.50 m;
 - e) **De tipo Arterial**, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de 21,00 m, la calzada será de 6,50 m., en ambos sentidos, con un parterre central de 2,00 m de ancho; y, aceras de 3.00 m. En esta sección no se admitirá parqueo vehicular;
 - f) **De tipo Expreso**, serán definidas por los instrumentos de planificación vigentes y la Dirección de Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial o la Dependencia en funciones.

Para la clasificación se considerará la totalidad del sistema vial del sector y de ninguna manera solo las vías propuestas por los promotores. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, exigirá las modificaciones necesarias para garantizar un óptimo sistema vial y de movilidad, sin las cuales no procederá aprobación.

- r) Se respetará lo dispuesto en los artículos 28, 29 y 31 de la presente Ordenanza y en caso de que se requiera una vía sin continuidad vehicular, será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de 7,00m, o en su defecto un polígono con un lado 12,00m.

Art. 19.- ÁREAS PROTEGIDAS O AMBIENTALMENTE SENSIBLES.- No se podrá fraccionar áreas protegidas y las consideradas ecológicamente o ambientalmente sensibles de conformidad con las Ordenanzas que sancionen los Planes de Ordenamiento Territorial vigente y los instrumentos que los desarrollen y complementen, y las áreas que se identificaren posteriormente por parte de las entidades responsables del control del uso y ocupación del suelo y de la gestión del ambiente.

CAPÍTULO VIII NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN Y GESTIÓN DE CONDOMINIOS EN EL ÁREA RURAL

Art. 20.- APROBACIÓN DE CONDOMINIOS.- Se consideran proyectos aptos para constituirse bajo Régimen de Administración Condominal o de Propiedad Horizontal, aquellos en donde los diversos pisos de una edificación, las unidades de vivienda o locales que conformen un mismo piso, las unidades de vivienda o locales de los inmuebles de un solo piso, sean independientes y tengan salida a la vía pública por un pasaje o acceso común, y en consecuencia puedan pertenecer a distintos propietarios. Todos los locales o las unidades de vivienda que tengan acceso directo vehicular o peatonal desde la vía pública no se considerarán como condominios ni merecerán este tratamiento sino el que es propio de subdivisión.

Se incluyen también en este grupo a las unidades de vivienda o con otro uso de suelo autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, independientes, emplazadas en un predio común, las cuales tienen salida a la vía pública a través de un acceso particular comunal.

Los proyectos en propiedad horizontal tendrán como máximo una sola entrada y salida vehicular. No se admitirán accesos o salidas vehiculares múltiples.

Art. 21.- RESERVAS PARA VIALIDAD.- Para todo proyecto de condominio en el área rural y en el caso de predios con frentes a senderos o caminos vecinales, para la edificación se respetará un retiro de 12m desde el eje del camino o sendero, área dentro de la cual se consideran 5 metros para la posible planificación de vías, entendiéndose estas de 12m de sección, y 7 metros de retiro frontal.

En el caso de predios con frente a vías se respetará la sección y retiros correspondiente a la jerarquía vial establecida en los cuerpos normativos. De no encontrarse jerarquizada una vía, esta se considerará contenida en el párrafo anterior.

Art. 22.- ÁREAS VERDES CONDOMINIALES.- En los proyectos condominiales en áreas rurales, obligatoriamente se destinará área útil del terreno a áreas comunales condominiales exclusivamente destinadas a espacios verdes conforme la presente ordenanza.

Las áreas verdes y comunales obligatoriamente estarán ubicadas en sitios equidistantes en relación a la población a servir, con frente a vía común de uso general. No se admitirá la agrupación de patios individuales, o de hecho individualizables, en calidad de áreas verdes.

CAPÍTULO IX NORMAS GENERALES

Art. 23.- DETERMINANTES DE USO Y OCUPACIÓN.- Todas las actuaciones contempladas en el Artículo 1 de la presente ordenanza, además de lo dispuesto en el presente cuerpo normativo, cumplirán las determinantes de uso y ocupación del suelo constante en las Ordenanzas y en los Planes de Ordenamiento Territorial Vigentes y en los instrumentos que los desarrollen y complementen.

Art. 24.- FRACCIONAMIENTO CON VIVIENDAS PREEXISTENTES.- Todo predio en el que se hayan desarrollado varias viviendas, con o sin régimen de propiedad horizontal, solo podrá ser sujeto de fraccionamiento si todos los predios resultantes cumplen de manera individual con la densidad vigente conforme lo establecido en las ordenanzas y planes en vigencia. En los casos en que exista régimen de propiedad horizontal, será necesaria previamente la unificación del dominio en un solo predio y propietario sin régimen de propiedad horizontal.

Art. 25.- CORREDORES DE ACCESO.- En áreas urbanas y rurales, en los proyectos fraccionamiento y urbanización en los que tanto por la forma del predio original, como por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de división, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote o parcela, se permitirá el trazado de un corredor de acceso con una profundidad máxima igual a 1.5 veces el fondo del terreno mínimo en referencia y que formará parte del lote en las siguientes condiciones:

- a) El acceso no podrá ser cubierto con ningún elemento, no tendrá en ningún caso una profundidad mayor a 60 metros y poseerá un ancho mínimo de 4 metros, y;
- b) En todos estos casos la superficie será el mínimo del respectivo sector de planeamiento más el área correspondiente al corredor de acceso, y en el caso de permitirse vivienda en el sector, se admitirá únicamente una unidad unifamiliar.

Art. 26.- TRATAMIENTO DE CULATAS.- En áreas urbanas y rurales se deberá tratar las culatas de las edificaciones enluciendo y/o pintando, o dando tratamiento acorde a la estética del proyecto y del sector.

Art. 27.- EDIFICACIONES COLINDANTES A VÍAS PREEXISTENTES.- En áreas urbanas y rurales, en caso de que se pretenda edificar o exista edificaciones en los predios colindantes a la o las vías propuestas en un fraccionamiento o urbanización, por ningún motivo podrá dejarse o construirse volados ni aleros que sobresalgan de las fachadas o culatas hacia estas vías, además deberá considerarse lo siguiente:

- a) En caso de edificaciones preexistentes en los predios colindantes a las vías del fraccionamiento, que se encuentren adosadas a la misma y que posean culatas hacia esta, el promotor del fraccionamiento deberá tratar estas culatas, enluciendo y pintando, o dando tratamiento acorde a la estética del proyecto, a su costo y bajo acuerdo previo con el propietario de la edificación.
En caso de plantearse nuevas edificaciones en los predios colindantes a las vías del fraccionamiento, y cuya implantación sea adosada a las mismas, las fachadas o culatas generadas deberán ser tratadas enluciendo y pintando o dando tratamiento acorde a la estética del proyecto, a coste del propietario de la edificación.
- b) Todo nuevo fraccionamiento o nueva edificación realizada en un predio colindante a una vía de fraccionamiento podrá tener únicamente servidumbre de vista, más no accesos peatonales o vehiculares desde la misma, salvo en los casos en que exista un informe favorable de la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial o la Dependencia en funciones, en el cual se exija al nuevo proyecto un aporte de área para incrementar la sección de la misma hasta cumplir con los requerimientos establecidos en la presente ordenanza y los determinados por la Dependencia Municipal para mejorar la calidad espacial de la vía, o se avale la suficiencia de la sección vial existente.

Art. 28.- SECCIÓN DE LAS VÍAS PROPUESTAS.- Los accesos o vías propuestas que tengan continuidad con otra vía vehicular, o que presenten potencial para prolongarse y dar continuidad a otras vías, en caso de que las existentes posean o estén planificadas con una sección superior a las previstas en esta ordenanza, deberán asimilar la sección de las vías a las que se articularan.

Art. 29.- ARTICULACIÓN A LA TRAMA VIAL.- En áreas urbanas y rurales, el diseño vial de los proyectos de fraccionamiento y urbanización deberá articularse a la trama vial existente, por lo que, toda propuesta se ajustará para este fin; únicamente en el caso de que la propuesta vial no pueda integrarse a la trama vial por limitantes físicas no superables, se permitirá vías de retorno, en estos casos no podrán plantearse predios al final de las vías de retorno, sino únicamente a los lados de esta, consecuentemente, el retorno concluirá en el lindero colindante. No se admitirán dos o más vías de retorno como planteamiento para evadir la incorporación del proyecto a la trama vial general.

Art. 30.- ACCESOS A PREDIOS.- Todos los lotes y parcelas resultantes de un fraccionamiento de suelo en cualquiera de sus formas, tendrán acceso directo desde vía publica planificada.

Art. 31.- APERTURA DE VÍAS PLANIFICADAS.- A fin de facilitar el desarrollo de proyectos de fraccionamientos con frente a vías locales aprobadas por la I. Concejo Municipal, y que no se encuentren aperturadas o lo estén parcialmente, los propietarios de los predios frentistas a estas vías podrán efectuar en forma previa y por su cuenta, la apertura de dichas vías con las características determinadas en la planificación así como la implementación de las obras de infraestructura en coordinación obligatoria con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, así como de las empresas públicas de dotación de servicios básicos.

Art. 32.-VÍAS EN FRACCIONAMIENTOS PRODUCTIVOS.- En los fraccionamiento destinado a actividades productivas, las vías tendrán una sección mínima de 10,00 metros.

Art. 33.- ACCESIBILIDAD PEATONAL.- Todo acceso peatonal deberá encontrarse al nivel de la vía o poseer una rampa con pendiente máxima del 7% para salvar los desniveles que existan hasta llegar a los vestíbulos comunes.
No se admitirá proyectos con escaleras para acceder a vestíbulos, plataformas, rellanos o descansos de acceso.

Art. 34.- RETIROS FRONTALES.- Los retiros frontales deberán mantenerse libres y no se podrán destinar a garajes o estacionamiento vehicular.

CAPÍTULO X DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DEL SUELO Y LAS COMPENSACIONES ECONÓMICAS

Art. 35.- ÁREAS VERDES Y COMUNALES.- Todos los predios del Cantón Chordeleg que se sometan a las actuaciones previstas en el capítulo 1 de la presente ordenanza, obligatoriamente contarán con áreas verdes y comunales conforme los porcentajes establecidos en el presente capítulo.

En el caso de que la actuación determine la creación de nuevos lotes o parcelas, la superficie se cederá gratuitamente conforme la ley; en el caso de régimen condominial se aplicarán los porcentajes establecidos para fraccionamiento de suelo, pero tales áreas verdes y comunales permanecerán en dominio privado.

Las áreas correspondientes a vías no forman parte de las áreas verdes y comunales.

Art. 36.- PORCENTAJE DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES.- En el área urbana de la cabecera cantonal y las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales se procederá de la siguiente manera:

En áreas superiores a 1000m² y menores a 3000m², para la determinación de las áreas verdes y comunales se aplicará un porcentaje de sesión del 18% del área útil, correspondiente a la aplicación de la fórmula sobre la totalidad del área urbana del cantón Chordeleg. En áreas superiores a 3000m², para la determinación de las áreas verdes y comunales se aplicará la siguiente fórmula y cuadro:

$$\%AVC = ((AVRH-AVUEH)*SS*DV*CF) - AVES)*100/SS$$

Dónde:

- %AVC = Porcentaje de Áreas Verdes y Comunes a ceder
- AVRH = Área Verde por Habitante Se aplicará los rangos establecidos en la tabla contenida en el presente artículo.
- AVUEH = Área Verde de Jerarquía Urbana Existente por Habitante. Este valor no superará el 25% del AVRH.
- SS = Superficie del Sector
- DV = Densidad de Vivienda Vigente en el Sector
- CF = Composición Familiar Promedio (Fuente último CENSO).
- AVES = Área Verde Existente en el Sector. No contabilizará las Áreas Verdes de Jerarquía Urbana aunque se encuentren en el sector.

ÁREA DE TERRENO (m ²)	AVRH-INDICE VERDE (m ² /hab)	
>3000 y <4000	9	ACEPTABLE
>4000 y < 5000	10	ACEPTABLE
>5000 y < 6000	11	ADECUADO
>6000 y < 7000	12	ADECUADO
>7000 y <8000	13	ADECUADO
>8000 y <9000	14	ADECUADO
>9000	15	IDEAL

Para cualquier área a dividir en ningún caso se entregará un porcentaje menor al 18% en terrenos de hasta 3000m², ni menos de lo que resulte de la aplicación de la fórmula para lotes superiores a 3000m², sin embargo si el cálculo del área a entregarse con la aplicación de la fórmula excediere el máximo establecido en la ley, se entregará el máximo permitido por la legislación vigente.

En los predios en los que se constituya reservas de suelo conforme planificación municipal o de organismo público, se aplicará la entrega de suelo de hasta el 35% del área total conforme la ley. Procederá la cesión de suelo solo si el área de reserva a ceder es inferior al 18% del área útil para áreas de hasta 3000m², o lo que determine la fórmula en áreas mayores, y será lo correspondiente al faltante hasta alcanzar dicho porcentaje. En las áreas donde corresponda la entrega del máximo establecido en la ley, procederá hasta alcanzar tal porcentaje.

En las Áreas Urbanas de las Parroquias, que no correspondan a las cabeceras parroquiales, así como en las Áreas de Expansión Urbana de la cabecera cantonal y Áreas de Expansión Urbana de las Cabeceras Parroquiales, se entregará en calidad de áreas verdes y comunales, el máximo establecido en la ley de la materia, para la conformación del banco de reservas de suelo para la consolidación futura de las mismas. El 50% de las áreas determinadas en éste artículo se destinará exclusivamente a áreas verdes.

Lo determinado en el presente artículo se aplicará también para régimen condominial.

Art. 37.- DENOMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA.- Las áreas resultantes de las cesiones obligatorias de suelo quedaran identificadas en los planos de fraccionamiento con la denominación de “ÁREAS VERDES DE RESERVA DE PROPIEDAD MUNICIPAL” y “ÁREAS COMUNALES DE RESERVA DE PROPIEDAD MUNICIPAL”.

Art. 38.- UBICACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA.- En los distintos proyectos de fraccionamiento de suelo, las áreas resultantes de las cesiones obligatorias deberán ubicarse bajo las siguientes condiciones:

- a) Priorizar la generación de áreas de mayor dimensión por medio de asociar las nuevas áreas con las ya existentes;
- b) Acceso libre y directo de la población desde una vía pública;
- c) En calles de retorno se ubicaran obligatoriamente en su parte de ingreso, salvo que, se asocien a áreas de protección natural o áreas municipales preexistentes para formar mayor extensión y con informe favorable de la Dirección de Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial o la Dependencia en funciones;
- d) En los proyectos planteados en predios esquineros o que generen esquinas en su parte de ingreso, se ubicarán en la esquina más favorable para la accesibilidad y visibilidad desde el exterior de la actuación.

Art. 39.- CONFORMACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA.- Las áreas de cesiones obligatorias de suelo conformarán siempre un solo cuerpo, salvo pronunciamiento expreso de la Dirección de Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial o la Dependencia en funciones, para la generación de dos o más áreas independientes en función de que su extensión y cobertura lo obliguen.

La proporción de las áreas verdes y comunales deberá permitir la inscripción en su interior, de un círculo con diámetro igual o superior a la raíz cuadrada de la superficie de dicha área dividida entre 12.

Las áreas, con árboles o vegetación con alcorques, no formarán parte de las áreas verdes, sin embargo podrán contabilizarse dentro de las áreas comunales siempre que no se encuentren en el viario.

Las franjas verdes dispuestas en el viario, se contabilizarán dentro del porcentaje de áreas verdes, únicamente si la sección que ocupan es adicional a la mínima establecida para la jerarquía de la vía en la que se encuentran, y su longitud ininterrumpida es igual o mayor a 12m con una sección de mínimo 1,20. Al clasificarse como áreas verdes, sobre éstas franjas no se podrán generar accesos a futuro.

Las áreas residuales dispersas, como isletas de distribución o canalización del viario, o espacios residuales entre accesos vehiculares, no formarán parte de porcentaje de áreas verdes y comunales.

Art. 40.- ÁREAS DE VÍAS.- El porcentaje de área destinada a vías no superará el 35% de la superficie total del terreno menos la superficie correspondiente a áreas verdes y comunales. Los promotores que deseen incorporar un porcentaje mayor para vías en su proyecto, asumirán el costo del suelo destinado a las mismas.

Art. 41.- ÁREAS AFECTADAS.- El porcentaje de cesión obligatoria, de superficies que hayan sido afectadas o consten como reserva de suelo para equipamiento comunitario y áreas verdes y comunales, conforme a planificación municipal anterior a la aprobación de proyectos de fraccionamiento, será el máximo establecido en la ley. Las áreas afectadas se contabilizarán dentro del porcentaje total del área a entregar como áreas de cesión obligatoria únicamente si no han sido indemnizadas.

Art. 42.- COMPENSACIÓN CON PAGO EN DINERO.- Al constituirse la compensación económica en un fondo común Cantonal que se suma a los recursos estatales y municipales para la corresponsabilidad de la gestión adquisitiva de suelo, en áreas donde corresponde cesión de suelo y en terrenos a fraccionar o en régimen condominial, cuya área sea hasta 1000 metros cuadrados, no se entregará suelo sino se compensará con un pago equivalente en dinero según el avalúo catastral del terreno equivalente al 15%. En caso de predios de hasta mil metros, que constituyan reservas de suelo conforme planificación municipal o de organismo público, se aplicará la entrega de hasta el 35% del área total conforme la ley. En este caso procederá el pago en dinero solo si el área de reserva a ceder es inferior al 20% del área útil, y será lo correspondiente al faltante hasta alcanzar dicho porcentaje.

CAPÍTULO XI DEL FONDO PARA LA ADQUISICIÓN DE ÁREAS VERDES

Art. 43.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO PARA LA ADQUISICIÓN DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES.- El Fondo para Adquisición de Áreas Verdes se constituirá con:

- a) Las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta Ordenanza;

- b) Los aportes que en el presupuesto anual municipal, se dispongan para la adquisición de áreas verdes;
- c) Lotes o parcelas entregadas en calidad de divisa para intercambio; y,
- d) Otros ingresos de origen público o privado que ingresen o se obtengan para ese destino.

Art. 44.- DESTINO DEL FONDO.- El fondo para la adquisición de áreas verdes se constituirá en una cuenta independiente cuyos fondos, en ningún caso, suplirán otros gastos u otras inversiones municipales, ni aun cuando se garantice su reposición.

Art. 45.- INVERSIÓN DE LAS COMPENSACIONES ECONÓMICAS.- El fondo para la adquisición de áreas verdes tendrá como único destino la adquisición de predios afectados por la planificación municipal como reservas de suelo en el cantón.

Art. 46.- PRIORIZACIÓN DE ADQUISICIÓN DE ÁREAS VERDES.- La planificación y la priorización de la inversión para la adquisición y fortalecimiento de la dotación de áreas verdes en el cantón, le corresponde a la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial o la Dependencia en funciones.

CAPÍTULO XII DE LAS FORMAS DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS

Art. 47.- DESARROLLO DE PROYECTOS.- Los proyectos de fraccionamiento urbano y urbanización podrán ser desarrollados por propietarios en forma aislada, por grupos de propietarios de predios asociados voluntariamente, por promotores del sector inmobiliario, por asociaciones, organizaciones de vivienda, directamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg o mediante formas mixtas de asociación entre el sector privado y el sector público. Se impulsará el desarrollo de unidades de actuación urbanística.

Art. 48.- PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL.- Sin perjuicio de lo señalado en el artículo precedente, y en función de los requerimientos de la ciudad, y la vocación y capacidad de acogida de los territorios, los proyectos de fraccionamiento urbano y urbanización podrán ser impuestos de manera obligatoria por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, a través de unidades de actuación urbanística que serán definidas por la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial o la Dependencia en funciones, y sancionadas como zonas de promoción inmediata; con los siguientes propósitos:

- a) Ocupar áreas de suelo con aptitud de ser utilizadas de conformidad con los Planes de Ordenamiento Territorial vigentes, y que estén o puedan ser dotados a corto plazo de servicios básicos, vialidad y equipamientos;
- b) Contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento disperso y/o desordenado, consolidar áreas urbanas que justifiquen

las inversiones públicas realizadas o a realizarse, y facilitar la aplicación racional de soluciones urbanísticas;

- c) Que el uso y ocupación propuestos sean acordes a la vocación y capacidad de acogida de las áreas urbanas a intervenir, y en caso de requerirse, la propuesta deberá complementarse con proyectos de dotación de servicios básicos, vialidad y equipamientos que cubran la demanda futura;
- d) Facilitar nuevos trazados de parcelas defectuosas incluyendo la apertura de vías y cesiones de suelo obligatorio, a fin de alcanzar su óptimo aprovechamiento;
- e) Facilitar la dotación de servicios básicos, vialidad y equipamiento comunitario;
- f) Garantizar el reparto equitativo de los beneficios y cargas que se deriven del ordenamiento territorial;
- g) Garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y características de uso y ocupación en vigencia, y;
- h) Evitar la sub utilización del suelo urbanizable.

Los propietarios de predios emplazados en zonas declaradas de promoción inmediata por autoridad competente, dispondrán de tres años contados a partir de la declaratoria de promoción inmediata para la aprobación del proyecto, división, dotación de obras, construcción de vialidad, y venta de los lotes. El plazo no sufrirá variación por el cambio de propietario y de no realizarse el proceso al término del plazo establecido, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, procederá a la declaratoria de utilidad pública de los inmuebles para destinarlos a vivienda de interés social.

Art. 49.- NOTIFICACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.- Los propietarios de los predios que conformen la unidad de actuación urbanística serán notificados mediante la publicación de dicha determinación por tres días consecutivos en uno de los diarios de mayor circulación local y en la página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg.

Art. 50.- GESTIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.- Para el desarrollo de proyectos de fraccionamiento mediante unidades de actuaciones urbanísticas que impliquen la gestión asociada de varios propietarios en la modalidades de integración de predios o cooperación de propietarios, la Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial o la Dependencia en funciones, establecerá los acuerdos y bases para su desarrollo, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprendida en la unidad de actuación urbanística. En caso de existir uno o varios propietarios en oposición a la conformación de la unidad urbanística, sus predios serán objeto de procesos de declaratoria de utilidad pública para viabilizar el proyecto conforme lo establecido en la ley.

Art. 51.- REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.- La ejecución de proyectos de fraccionamientos en la modalidad de unidades de actuación urbanística supone, el reparto equitativo de las cargas y beneficios que se deriven de la propuesta aprobada por el I. Concejo Municipal. La distribución de tales cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensación en dinero o lotes de terreno, siempre que ya se encuentren cubiertos los requerimientos de suelo público necesario.

Art. 52.- COSTOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- En todos los casos de proyectos de fraccionamiento a través de unidades de actuación urbanística, los costos de las obras de infraestructura de la unidad de actuación urbanística se prorratarán entre los propietarios de los lotes de terreno resultantes de conformidad con lo que dispone la ordenanza para el cobro de contribuciones especiales de mejoras.

Art. 53.- SUSCRIPCIÓN E INSCRIPCIÓN DE ESCRITURAS.- Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Igual requisito regirá para la venta, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles urbanos y rurales, incluyendo la transferencia de dominio por derechos y acciones.

Los únicos habilitantes para el fraccionamiento de terrenos, y la suscripción e inscripción de escrituras, corresponden a la presentación conjunta de la aprobación del fraccionamiento y la certificación de finalización y recepción de obras, emitidas por la Dirección de Dirección de Hábitat y Ordenamiento Territorial o la Dependencia en funciones. Los documentos del Catastro Municipal no constituyen autorización alguna.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS PREDIOS.- La superficie mínima de los predios resultantes de los fraccionamientos urbanos y rurales, o cualquier figura empleada, cumplirá lo dispuesto en las Ordenanzas que sancionen los planes vigentes. Si de hecho se generasen predios con dimensiones o superficie inferiores a los mínimos establecidos, estos se considerarán no edificables, pudiendo cambiar su condición únicamente cuando alcancen al menos las dimensiones y superficie mínimos.

SEGUNDA.- SANCIONES.- La Comisaría Municipal graduará de acuerdo a la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren en los siguientes casos:

- 1) Quienes hayan ejecutado obras de urbanización correspondiente a proyectos de fraccionamientos de suelo aprobados y que no hayan obtenido las autorizaciones para la construcción, serán sancionados con multa equivalente al 10% del

respectivo terreno, según el avalúo efectuado por Avalúos y Catastros, sin perjuicio de que se ordene la suspensión de la construcción de las obras, hasta que se presente la autorización correspondiente para continuar con la ejecución de las obras, o proceder a su derrocamiento si así lo determina el Comisario Municipal en el trámite de juzgamiento;

- 2) Quienes hayan ejecutado obras de urbanización correspondientes a proyectos de fraccionamientos de suelo, que no hayan sido aprobados pero que hayan respetado todas las normas municipales, serán sancionados con multa equivalente al 20% del valor del respectivo terreno, según el avalúo efectuado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas, sin perjuicio de que se ordene la suspensión de la construcción de las obras, hasta que se proceda con la aprobación del fraccionamiento o urbanización y se presente la autorización correspondiente para continuar con la ejecución de las obras, o su derrocamiento si así lo determina el Comisario Municipal en el trámite de juzgamiento;
- 3) Quienes hayan ejecutado obras de urbanización correspondientes a proyectos de fraccionamientos de suelo que no hayan sido aprobados y que no hayan respetado todas las normas municipales, serán sancionados con multa equivalente a 40% del valor del respectivo terreno, según el avalúo efectuado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas, sin perjuicio de que se ordene la suspensión de la construcción de las obras o su derrocamiento si así lo determina el Comisario Municipal en el trámite de juzgamiento;
- 4) Quienes hayan enajenado lotes correspondientes a proyectos de fraccionamientos de suelo sin propósitos comerciales, que no hayan sido aprobados pero que respeten todas las normas municipales, serán sancionados con multa equivalente al 25% del valor del respectivo terreno, sin perjuicio de procesos de juzgamiento por ejecución de obras o que se ordene la suspensión de la construcción de las mismas hasta que se proceda con la aprobación del fraccionamiento o urbanización y se presente la autorización correspondiente para continuar con la ejecución de las obras, o su derrocamiento si así lo determina el Comisario Municipal en el trámite de juzgamiento;
- 5) Quienes hayan enajenado lotes correspondientes a proyectos de fraccionamientos de suelo sin propósitos comerciales, que no hayan sido aprobados y que no respeten todas las normas municipales, serán sancionados con multa equivalente al 25% del valor del respectivo terreno, sin perjuicio de procesos de juzgamiento por ejecución de obras o que se ordene su derrocamiento si así lo determina el Comisario Municipal en el trámite de juzgamiento;
- 6) Quienes hayan enajenado lotes correspondientes a proyectos de fraccionamientos de suelo con fines comerciales, que no hayan sido aprobados pero cumplan todas las normativas municipales, serán sancionados con multa equivalente al 75% del valor del respectivo terreno según el avalúo efectuado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas, sin perjuicio de procesos de juzgamiento por

ejecución de obras o su derrocamiento si así lo determina el Comisario Municipal en el trámite de juzgamiento. Dispondrán de 90 días para la aprobación del respectivo fraccionamiento de suelo y 180 días para la ejecución de las obras que correspondan. Transcurrido este plazo sin que se haya realizado la regularización y ejecución de obras, el Procurador Sindico Municipal iniciará el proceso de declaración de nulidad del fraccionamiento conforme la ley;

- 7) Quienes hayan enajenado lotes correspondientes a proyectos de fraccionamientos de suelo con fines comerciales, que no hayan sido aprobados y no cumplan todas las normativas municipales, serán sancionados con multa equivalente al 75% del valor del respectivo terreno según el avalúo efectuado por la Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas, sin perjuicio de procesos de juzgamiento por ejecución de obras o su derrocamiento si así lo determina el Comisario Municipal en el trámite de juzgamiento.

TERCERA.- PROCEDIMIENTO DE PROTOCOLIZACIÓN.- Una vez que el proyecto ha sido aprobado por el I. Concejo Municipal, toda la documentación se remitirá por parte de Secretaría Municipal a Sindicatura a efecto de que legalice el fraccionamiento; así como se recepte la garantía de ejecución de obras y se formalice la entrega de la contribución comunitaria.

Luego de que se hayan protocolizado e inscrito los planos y elevado a escritura pública que transfiere al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, las áreas vedes y comunales así como de vías, Sindicatura solicitará a Secretaría Municipal proceder a sellar los planos, con lo cual el promotor podrá disponer de los lotes que formen parte del proyecto aprobado y que no soporten gravamen alguno.

CUARTA.- PERIODOS DE VIGENCIA.- Las aprobaciones de anteproyectos tendrán una vigencia de seis meses, pudiendo otorgarse una prórroga única y excepcional de hasta 6 meses por retraso de empresas públicas relacionadas con los estudios exigidos para el proyecto.

Para la presentación de un proyecto deberá contarse con un anteproyecto aprobado y vigente.

La aprobación de proyectos de lotización tendrá cinco años de vigencia dentro de los cuales deberá efectuarse la ejecución de todas las obras de infraestructura y entrega de las mismas a las entidades públicas correspondientes.

Transcurrido este plazo sin que se cumpla lo dispuesto en el párrafo precedente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, a través de Sindicatura Municipal, hará efectivas las garantías y ejecutará las obras faltantes o incompletas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En sectores que no cuenten con una densidad definida por normativa, hasta contarse con ésta, se aplicará una unidad de vivienda por área equivalente a lote o parcela mínima, de conformidad con lo determinado en las Ordenanzas que sancionen los Planes de Ordenamiento Territorial vigentes, y la aplicación de la siguiente fórmula.

$$DV = \frac{\text{NUMERO DE VIVIENDAS PROPUESTO EN EL PROYECTO (u)}}{\text{SUPERFICIE DEL LOTE EN HECTAREAS (HA)}} = \frac{1(\text{VIVIENDA UNIFAMILIAR})}{\text{PARCELA MINIMA (HA)}}$$

Además de lo dispuesto en el presente cuerpo normativo, se respetaran normas de arquitectura, retiros, tamaños de lote y frentes mínimos, altura, accesibilidad, y demás determinantes de uso y ocupación de suelo constantes en las Ordenanzas que sancionen las planificaciones vigentes.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez que haya sido aprobada por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg a los tres días del mes de junio de dos mil quince.

Dr. Jorge Coello González
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

Abg. Graciela Cárdenas Tapia
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, en Primer y Segundo Debate, en sesiones ordinarias de fecha 18 de marzo y 03 de junio de 2015.- **CERTIFICO.-** Chordeleg, 03 de junio de 2015, a las 16h00.

Abg. Graciela Cárdenas Tapia
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- CERTIFICADO DE REMISIÓN: Para su sanción u observación, en cumplimiento a lo que dispone el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **Ordenanza que Regula las Actuaciones Urbanísticas Públicas y Privadas del**



cantón Chordeleg, misma que fue conocida, discutida y aprobada en Primer y Segundo Debate en sesiones ordinarias de fecha 18 de marzo y 03 de junio de 2015.

Abg. Graciela Cárdenas Tapia
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- SANCIÓN: En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la presente **Ordenanza que Regula las Actuaciones Urbanísticas Públicas y Privadas del cantón Chordeleg**. Chordeleg, 10 de junio de 2015, a las 12h35.

Dr. Jorge Coello González
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- PROMULGACION Y PUBLICACIÓN: En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y descentralización, promúlguese y publíquese la presente **Ordenanza que Regula las Actuaciones Urbanísticas Públicas y Privadas del cantón Chordeleg**, en la Gaceta Oficial y en el sitio Web Institucional. Chordeleg, 10 de junio de 2015, a las 12h35.

Dr. Jorge Coello González
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.- En la Oficina de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, siendo las doce horas con treinta y cinco minutos del día miércoles diez de junio de dos mil quince, proveyó y firmó el decreto que antecede el Dr. Jorge Coello González, Alcalde del cantón Chordeleg.-**CERTIFICO.-**

Abg. Graciela Cárdenas Tapia
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

