

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



PORTOVELO
GAD MUNICIPAL

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE DEL CANTÓN PORTOVELO**

**ORDENANZA DE URBANISMO,
CONSTRUCCIONES Y ORNATO**

ORDENANZA DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES Y ORNATO DEL CANTÓN PORTOVELO

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PORTOVELO.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas: Planificar el desarrollo cantonal con miras a regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el Art. 54, literal o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función de los gobiernos municipales la de regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

Que, el literal c) del referido artículo prescribe como función de los gobiernos municipales, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para áreas verdes y áreas comunales;

Que, es deber de las municipalidades promover, estimular y controlar el desarrollo armónico del Cantón y el crecimiento urbanístico de la jurisdicción cantonal;

Que, el Art. 57 del Código de Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización establece entre las atribuciones del concejo cantonal: "w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones,"

Que, compete al Concejo Cantonal la facultad legislativa a través de la expedición de ordenanzas conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y artículos 7 y 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES Y ORNATO DEL CANTÓN PORTOVELO.

TÍTULO I ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES GENERALES y DEFINICIONES

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos que regirán para la aprobación, regulación y el control de uso, destino y ubicación de las edificaciones en el Cantón Portovelo, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

Artículo 2.- Ámbito. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza que incluye Normas de Arquitectura y Urbanismo es el área correspondiente a la jurisdicción del Cantón Portovelo con todas sus parroquias.

Artículo 3.- Contenidos.- A más de regulaciones de carácter general, esta ordenanza prescribe normas relativas a la clasificación de las edificaciones, las condiciones de habitabilidad, o condiciones de uso de los materiales, de seguridad y de ornato, cerramientos de los predios, y de las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 4.- Sujeción- Los propietarios y técnicos responsables de toda edificación, urbanización, subdivisión o estructura que existan y las que se levanten, remodelen, reestructure o modifiquen todo o en parte, dentro del perímetro urbano de cada parroquia zona rural, zona de influencia; centros urbanos parroquiales; áreas de expansión urbana, y otras determinadas por la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se sujetaran a las disposiciones a las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo y, al Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Públicas previstas en esta ordenanza.

Artículo 5.- En ejercicio de la competencia constitucional asignadas a los gobiernos municipales, el Gobierno Municipal de Portovelo, formulará sus planes de uso y Gestión del suelo, que contendrán los planes de uso y gestión del suelo físico-cantonal y planes de Uso y gestión del suelo urbano, entre otros; y, los mantendrá permanentemente actualizados. Regulará además el uso, la ocupación y el control del suelo urbano y rural.

Los diferentes planes de uso y gestión del suelo de cada centro poblado son los instrumentos de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habitación del suelo de cada centro poblado.

Artículo 6.- Documentos complementarios. - para la aplicación e interpretación de esta ordenanza se tomará en cuenta en contenido de los instrumentos de planificación.

PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL.
PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

Artículo 7.- Cada centro poblado para ser declarado como urbano deberá ser normado mediante ordenanza: límite urbano y plan de uso y gestión del suelo urbano, barrial o local.

Artículo 8.- Toda persona podrá denunciar ante el alcalde o alcaldesa, director de planificación, Comisario municipal las obras que se realicen en contravención o sin observar las disposiciones de esta ordenanza. Recibida la denuncia por el Comisario municipal, ésta será trasladada al Director de Planificación, quien emitirá un informe técnico.

Artículo 9.- El concejo cantonal, el alcalde o alcaldesa, la comisaría municipal, y la Unidad de Desarrollo Territorial conjunto con la Dirección de Planificación, serán las encargadas de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones de la presente ordenanza, en ámbito de sus competencias.

Artículo 10.- De las decisiones que expida la comisaría municipal, se aceptará únicamente recursos de apelación ante UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Este recurso será interpuesto dentro del término de cinco días hábiles de haberse efectuado la respectiva notificación.

DEFINICIONES

Artículo 11.- Definiciones. - Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observarán las siguientes definiciones:

ACERA: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

ACONDICIONAMIENTO: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA/URBANA: Modo de participación general de carácter institucional o particular en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenciones.

ADOSAMIENTO: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

ADOSAMIENTO DE MUTUO ACUERDO: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

AFECTACIÓN URBANA: Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

ALCANTARILLA: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

ALERO: Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

ALÍCUOTA: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.

ALTERACIÓN DE LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

ALTURA DE LOCAL: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.

ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ÁREA BRUTA (TOTAL) URBANIZABLE: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

ÁREA DE CIRCULACIÓN: Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.

ÁREA COMUNAL: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

ÁREA HOMOGÉNEA: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

ÁREA NO COMPUTABLE: Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA O ÁREA BRUTA: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

ÁREA URBANA: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

ÁREA ÚTIL CONSTRUIDA: Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.

ÁREA ÚTIL DE UN LOCAL: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

ÁREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE: Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, a centrales hidroeléctricas y canales de riego.

ÁTICO O BUHARDILLA: Espacio no habitable que existe entre una cubierta inclinada y el piso más alto.

AUDITORIA AMBIENTAL: es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una organización, de objetivos ambientales previamente establecidos.

AVENIDA: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

BALCÓN: Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entresuelo.

BAJANTE: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

BAÑO PÚBLICO: Espacio público cubierto, permanente o transitorio para higiene personal.

BARRERA ARQUITECTÓNICA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.

BASURERO PÚBLICO: Recipiente instalado en las aceras, plazas y parques, con el objeto de recoger los pequeños residuos eliminados por la población.

BIEN PATRIMONIAL: Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

BOCACALLE: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías

BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

BORDILLO: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

CABINA Y/O KIOSCOS: Elementos del mobiliario urbano que guardan semejanza con la arquitectura. Su función es proporcionar protección de los fenómenos naturales y dar comodidad a las personas que realizan ventas de artículos de uso cotidiano en los espacios públicos, constituyéndose en pequeños módulos, fácilmente identificables por su función.

CALLE/CAMINO/SENDERO: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

CALZADA: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

CANAL DE RIEGO: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

CARGA PERMANENTE: Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

CARGA ACCIDENTAL: Toda carga que pueda imponerse a una estructura en relación a su uso.

CATALOGO: Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.

CEMENTERIO: Todo lugar destinado exclusivamente a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

CENTRO ZONAL: Sitio que, por sus condiciones de población, jerarquía urbana, número de equipamientos y funciones, constituye el lugar importante y simbólico.

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote. Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL): Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

COMPOSICIÓN FAMILIAR: Relación del número de miembros por cada familia. Para el cálculo de los procesos relacionados con densidad de población, se define a la composición familiar la equivalente a cuatro miembros por familia.

COLUMBARIO: Nichos destinados para cofres de cenizas.

CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

CONJUNTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL: Agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrias, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

CONSERVACIÓN: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.

CONSERVACIÓN TRANSITORIA: Los métodos que retrasan el proceso de putrefacción de los cadáveres.

CONSERVACIÓN URBANA: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.

CONSOLIDACIÓN ARQUITECTÓNICA: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.

CORREDOR (HALL, PASILLO): Área o espacio de circulación horizontal.

CHIMENEA: Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

CREMATORIO: Edificio destinado a la incineración de cadáveres. Relativo a la cremación de cadáveres y materias deletéreas. CRIPTAS: Agrupación de un conjunto de tumbas conformadas en nichos o fosas subterráneas, destinadas a los miembros de una misma familia o agrupación social

CRUJÍA: Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

CUNETA: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas lluvias.

DEFINICIÓN VIAL: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

DENSIDAD BRUTA DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

DENSIDAD NETA DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

DERECHO DE VÍA: Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

DESAGÜE: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios, y que son conducidas a la alcantarilla pública.

DETERIORO ARQUITECTÓNICO: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

DIAGNOSTICO AMBIENTAL DE LA SITUACIÓN ACTUAL: Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.

DUCTO: Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo. EDIFICIO: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

EDIFICIO COMERCIAL: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

EDIFICIO DE ALOJAMIENTO: Edificio usado como habitación temporal. **EDIFICIO INDUSTRIAL:** Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

EDIFICIO RESIDENCIAL: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines. **EDIFICACIÓN PROTEGIDA:** Catalogada con algún grado de protección.

EJE URBANO: Vía con un alto nivel de consolidación de actividades de sector, zona o de ciudad compatibles.

EMBALSAMIENTO O TANATOPRAXIA: Los métodos que impiden la aparición de los fenómenos de putrefacción.

EMPRESAS FUNERARIAS: Sociedades dedicadas a proporcionar servicios funerarios.

ENTIERRO: Proceso de depositar individuos tras su muerte real en el suelo, mediante la excavación de fosas.

EQUIPAMIENTO: Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO URBANO: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios.

ESCUSADO/INODORO/W.C.: Artefacto sanitario para evacuar orina y excrementos con dispositivos para lavado con agua.

ESFUERZO LATERAL: Es el producido por vientos o movimientos sísmicos, y es siempre perpendicular al elemento que lo soporta.

ESPACIOS DE USO COMUNAL: Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normados por ordenanza.

ESPALDÓN: Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de una vía

ESTACIONAMIENTO: Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

ESTACIONES DE SERVICIO: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad comercial que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las

medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

ESTRUCTURA: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

ETAPA DE INCORPORACIÓN: Establece las asignaciones de territorios para los períodos de ejecución de las propuestas de planificación del territorio metropolitano.

EXHUMACIÓN: Proceso de extracción ósea de los restos humanos.

FACHADA: Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

FOLLAJE: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo. El follaje presenta tres cualidades que deben ser tomadas en cuenta al momento de elegir una especie para ser incorporada al paisaje urbano: densidad, forma y permanencia.

FOSA SÉPTICA: Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

FRENTE MÍNIMO DE LOTE: Es el frente del lote establecido por la zonificación.

FUENTE DE AGUA: Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio público, el cual recibe y emana agua.

GALERÍA: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.

GALIBO: Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de la estructura u obstáculo elevado.

GASOLINERA: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.

HALL: Vestíbulo, recibidor o zaguán. **HITO:** Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

ÍNDICE DE HABITABILIDAD (VIVIENDA): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

INCINERACIÓN O CREMACIÓN: Reducción a cenizas del cadáver por medio del calor

INFORME DE REGULACIÓN CANTONAL (IRC): Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

INFORME VIAL: Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

INTEGRACIÓN: Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto patrimonial. También se lo aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.

INTEGRACIÓN URBANA: Acción dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales. **INTERVENCIÓN:** Cualquier tipo de actuación

específica en un bien inmueble, simple o complejo. Constituye una actividad técnica previamente normada.

INTERVENCIÓN EN ÁREAS HISTÓRICAS: Para definir los tipos de intervención se propone la siguiente clasificación:

En unidades y conjuntos arquitectónicos se consideran tres tipos de intervención:

Conservación. - En edificaciones sujetas a protección absoluta o parcial, comprende: Obras de Mantenimiento, Obras de Acondicionamiento.

Recuperación. - En edificaciones sujetas a protección absoluta o parcial; comprende: Obras de Restauración, Obras de Reconstrucción.

Transformación. - En edificaciones no protegidas que requieren de esta intervención; también en solares vacíos que están sujetos a nueva edificación y a integración con el entorno. La transformación comprende: Obras de Integración; Obras de Demolición; Obras de Nueva Edificación.

En espacios urbanos (tramos de vías, plazas y espacios abiertos), se consideran tres tipos de intervención: Conservación Urbana; Integración Urbana; y, Reestructuración Urbana.

Se establecen las siguientes categorías básicas de protección para los bienes edificados de valor histórico-cultural, derivados de los procedimientos de catalogación:

Con Protección Absoluta. - Los espacios urbanos y edificaciones (o unidades prediales) que se los identifica como Monumentales: MH; y, de Interés Especial: PH.

Con Protección Parcial (Rehabilitables).- Las edificaciones o predios que se los identifica así: Ubicadas en las áreas 2 (de inventario selectivo): ERH, y, ubicadas en el resto de las áreas históricas: R.H.

No protegidas.

Con catalogación Negativa.

INVENTARIO: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En el constan entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

INVENTARIO CONTINUO: Registro de todos y cada uno de los bienes patrimoniales de un universo predeterminado con características homogéneas.

INVENTARIO SELECTIVO: Registro de bienes patrimoniales seleccionados previamente mediante parámetros de valoración preestablecidos.

LEGALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA O URBANA: Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

LIBERACIÓN: Intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones no adecuadas que desvirtúan la características o composición original.

LIMITE DE USO: Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

LÍNEA DE FABRICA: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

LINDERO: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

LOTE/PREDIO: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

LOCAL HABITABLE: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

LUBRICADORA: Empresa dedicada a la venta de lubricantes, grasas y afines, así como a la prestación de servicio de mantenimiento de automotores, consistentes en: cambio de aceites usados, cambio de filtros, lavado y pulverizado de carrocería, chasis, motor, interior de los vehículos, engrasada, limpieza de inyectores, etc. Para cuyo efecto están provistas de fosas técnicamente diseñadas, elevadores hidráulicos, compresores y tanques de decantación de aguas residuales.

LUGAR DE REUNIÓN: Local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

LUMINARIA: Elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana

MAMPOSTERÍA: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.

MATERIAL INCOMBUSTIBLE: Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.

MANZANA: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

MARQUESINA: Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.

MAUSOLEOS: Edificación destinada a la inhumación de miembros de una misma familia o agrupación social.

MECÁNICA: Lugar de trabajo para arreglo y producción de partes de vehículos. Se clasifica en: Mecánica pesada, para vehículos iguales o mayores a 6.10 m de distancia entre ejes más alejados; semipesado, para vehículos desde 4.50 m hasta 6.10 m de distancia entre ejes más alejados; liviana, para vehículos de hasta 3.35 m de distancia entre ejes más alejados; mecánica en general, donde se labora con torno, fresa, prensa, sueldas y cerrajería; y, mecánicas de: electricidad automotriz, que comprenden el mantenimiento y reparación de sistemas y mecanismos eléctricos de vehículos; vidriería automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de vidriería y mecanismos de puertas y ventanas de vehículos; de motos, que comprende la reparación y mantenimiento de todo tipo de motocicletas; de pintura automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de pintura de vehículos; de chapistería, que comprende la enderezada y reparación de la carrocería de vehículos; eléctrica, que comprende el rebobinado de motores eléctricos y la reparación de electrodomésticos; de fibra de vidrio, que comprende la reparación de partes de vehículos; refrigeración, que comprende el mantenimiento y reparación de aire acondicionado y sistemas de

refrigeración; de bicicletas, que comprende el mantenimiento y reparación de triciclos y bicicletas; y, de precisión, que comprende la reparación y mantenimiento de cerraduras, chapas, y fabricación de llaves.

MEZZANINE: Piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella; tiene limitada su área a dos tercios de dicha planta. Se considera como piso dentro de la altura de la edificación;

En áreas históricas y dependiendo de las características de la edificación, se permitirá la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.

MOBILIARIO URBANO: Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.

MOJÓN: Elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.

MONUMENTOS ARQUITECTÓNICOS: Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.

MONUMENTOS CONMEMORATIVOS Y ESCULTURAS: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.

MORFOLOGÍA: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

MURO/PARED: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

MURO DE DIVISIÓN: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio.

MURO MEDIANERO: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

NICHOS: Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.

NIVEL DE CALLE: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

NOMENCLATURA: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

NUEVA EDIFICACIÓN: Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

OSARIOS: Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación.

PARADA DE BUS: Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.

PARTERRE: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

PATIO: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

PATIO DE ILUMINACIÓN O POZO DE LUZ: Se considera como tal a todo espacio descubierto y rodeado por sus cuatro lados, ya sea por paramentos sólidos o ventanas.

PATIO DE MANZANA: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

PERMISO DE HABITABILIDAD: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física.

PISCINAS PUBLICAS: Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

PISCINAS PRIVADAS: Son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionados.

PISCINAS CONTINUAS: Son aquellas en que el agua fresca entra y sale continuamente, mediante un sistema especial de drenaje.

PISCINAS DE RECIRCULACIÓN: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL: Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.

PLANO APROBADO: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

PLATAFORMA: Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de aquel.

PORTAL: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

PORTE: Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.

PRESERVACIÓN: Conjunto de medidas de carácter preventivo y de cautela.

PROTECTOR DE ÁRBOL: Es un elemento que protege el correcto y normal crecimiento de un árbol joven, evitando su maltrato.

PUERTA: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

RECONSTRUCCIÓN: Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características, pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

RECONSTRUIR: Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.

REESTRUCTURACIÓN: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

REESTRUCTURACIÓN URBANA: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA: Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

REINTEGRACIÓN ARQUITECTÓNICA: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

REMODELAR: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

Aumento en las dimensiones.

Cambio en la cubierta.

Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.

Del sistema sanitario o de drenaje.

Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas. En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

RESGUARDO: Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.

RESTAURACIÓN: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

RESTITUCIÓN: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

RETIRO DE CONSTRUCCIÓN: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

RESTOS CADAVERÍCOS: Lo que queda del cuerpo humano, terminados los fenómenos de destrucción de la materia orgánica, una vez transcurridos los cinco años siguientes a la muerte real.

SALAS DE VELACIÓN: Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos

SALIDA: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa o escalera, o medio de egreso de cualquier edificio; piso o área de piso a una calle, u otro espacio abierto de seguridad.

SECTOR URBANO: Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano.

SEÑALIZACIÓN: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

SITIO INACCESIBLE: Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, usado en casos de emergencia y con precauciones.

SÓTANO: Es la parte de una edificación que está embebida en el terreno bajo su nivel natural o nivel adoptado.

SUBDIVISIÓN: Fraccionamiento de un predio en dos hasta diez lotes.

SUBSUELO: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

SUELO URBANO: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Metropolitano y equivale al área o zona urbana.

SUELO URBANIZABLE: Son aquellas áreas que el Plan General de Desarrollo Territorial destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

SUELO NO URBANIZABLE: Son aquellas áreas del Distrito Metropolitano que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural o suburbano.

SUPERFICIE DE UN LOCAL: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

SURTIDORES DE AGUA: Chorros que brotan del suelo, sin ser delimitados por medio de pilas, sino a través de desniveles en el piso.

TALUD: Inclinação o declive del paramento de un muro o de un terreno.

TANATÓLOGOS: Médicos, enfermeros o personas que se encargan de los procesos posteriores a la muerte para la preservación del cadáver.

TANATOPRAXIA: Habilidad de conservar el cuerpo para que pueda demorar su descomposición final

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definida por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

TELÉFONOS PÚBLICOS: Elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público.

TERMINAL DE TRANSPORTE: Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas

TERRENOS CON PENDIENTE POSITIVA: Es todo terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.

TERRENOS CON PENDIENTE NEGATIVA: Es todo terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera.

TRABAJOS VARIOS: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

TRANSFORMACIÓN: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.

TRAZA: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

URBANIZACIÓN: Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.

USO DEL SUELO: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

USO DE SUELO COMPATIBLE: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO CONDICIONADO: Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Régimen del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito constante en el Libro Segundo del Código Municipal. No puede reemplazar al uso de suelo principal.

USO DE SUELO PRINCIPAL: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

USO DE SUELO PROHIBIDO: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación. **USO PRIVADO:** Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

USO PÚBLICO: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.

VENTANA: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.

VÍA PÚBLICA: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

VIVIENDA, UNIDAD DE: Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

VESTÍBULO: Espacio que está a la entrada de un edificio, que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.

VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en sub-áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.

ZONA: Porción de territorio regulado por un instrumento de Planificación Territorial con iguales condiciones de uso de suelo o edificación.

Las definiciones de los vocablos contenidos en este artículo prevalecerán sobre toda otra que contengan los instrumentos de Planificación Territorial Relativas a la misma materia.

CAPÍTULO II

ORGANISMOS DE REGULACIÓN Y CONTROL

Artículo 12.- Constituyen instancias de regulación y control urbano y rural además de la dirección de Planificación las siguientes:

- a. La Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y,
- b. La comisaría municipal.

SECCIÓN I

LA UNIDAD DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 13.- La unidad de desarrollo y ordenamiento territorial es una instancia municipal, que estará integrada por los siguientes miembros

- a. El director de Planificación
- b. El presidente de la comisión de obras públicas o delegado: y,
- c. Jefe de la Unidad de planificación (técnico).
- d. Secretaria designada.

Artículo 14.- La unidad de desarrollo y ordenamiento territorial se reunirá previa convocatoria, estará presidida por el Director de Planificación o delegado miembro de la unidad de desarrollo.

Artículo 15.- Son deberes y atribuciones de La unidad de desarrollo y ordenamiento territorial, las siguientes:

- a. Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta ordenanza.
- b. Aprobar o rechazar los proyectos de: urbanizaciones, subdivisiones que no cuenten con los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y vías aperturadas; y, conjuntos residenciales o habitacionales;
- c. Aprobar los proyectos urbanísticos municipales, tales como: diseño de nuevas vías urbanas, cierre de vías urbanas, entre otros,
- d. Aprobar los proyectos de edificaciones, que por su magnitud requieran de estudios complementarios;
- e. Establecer lineamientos para la formulación y la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- f. Emitir informes, pronunciamientos y absolver consultas relacionadas a su función;
- g. En cualquier tiempo, si un edificio amenaza ruina o se encuentra en peligro inminente de producir daño, o no contribuye al embellecimiento, la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, autorizará al Comisario Municipal, para que proceda a demolerlo, luego de agotado el procedimiento previsto en esta ordenanza;
- h. Las demás previstas en esta ordenanza, o que le sean dispuestas.

Artículo 16.- La unidad de desarrollo y ordenamiento territorial podrá dictar normas especiales para la conservación, ordenamiento, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos de zonas de gran valor artístico paisajístico y urbanístico, no contemplado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano.

Artículo 17.- De las resoluciones de La unidad de desarrollo y ordenamiento territorial se podrá interponer recurso de apelación ante el Concejo municipal, dentro del término de cinco días, contados a partir de la notificación al interesado.

Artículo 18.- La unidad de desarrollo y ordenamiento territorial conservará los planos, libros y documentos, relacionados con sus actos decisorios, bajo la responsabilidad del secretario/a.

Artículo 19.- El/la secretario/a de la Unidad comunicará en forma oportuna a los interesados sobre el trámite de sus solicitudes y certificará o sellará los planos aprobados.

SECCIÓN II DE LA COMISARIA MUNICIPAL

Artículo 20.- La Comisaria Municipal estará presidida por el comisario, tendrá a su cargo el juzgamiento de las infracciones a la presente ordenanza y cumplirá sus funciones con el apoyo del Técnico afín;

Artículo 21.- En el Juzgamiento que deba hacer el comisario municipal se observará las reglas del debido proceso previstas en la Constitución de la República del Ecuador, y el procedimiento previsto expresamente en la Ley.

Artículo 22.- Son atribuciones de la Comisaria Municipal, sin perjuicio de las que determine el Reglamento Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, las siguientes: Cumplir y hacer cumplir la Ley, ordenanzas y reglamentos municipales en el ámbito de su competencia;

1. Cumplir la Ley, ordenanzas y reglamentos municipales en el ámbito de su competencia.
2. Cuidar que se cumplan y hacer cumplir las disposiciones sobre obras públicas, control urbano, construcciones, ornato, ocupación de vía pública, entre otras:
3. Juzgar las infracciones previstas en la Ley, ordenanzas y reglamentos, siguiendo el procedimiento previsto para el efecto:
4. Hacer cumplir las paralizaciones de las construcciones que se realicen sin permiso de construcción.
5. Disponer a costa del propietario, más un recargo del 25% del Salario Básico Unificado (SBU) el desalojo de materiales de construcción que obstruyan las vías públicas o que atenten contra la buena imagen urbana y accesibilidad vial;
6. Disponer a costa del propietario, más un recargo del 25% del SBU la construcción de cerramientos de predios que atenten contra la buena imagen urbana;
7. Ordenar la demolición de construcciones obsoletas, que no cumplan condiciones de habitabilidad, y aquellas que no se hayan sujetado a los planos y permiso de construcción en todo o en parte o se hubieren realizado sin ellos, previo a informe técnico de la unidad municipal correspondiente;
8. Impedir la utilización indebida de la vía pública con residuos **materiales de construcción**, escombros, etc.
9. Disponer la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sean colocadas en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal; y,
10. Las demás señaladas en la Ley, Ordenanza y Reglamentos.

CAPÍTULO III APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN I CERTIFICADO DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO

Artículo 23.- Será obligatoria la consulta de las Normas de Edificación de un predio debidamente registrado en el catastro municipal previo al inicio de un trámite de aprobación; tal solicitud constituye un mecanismo que no autoriza la construcción. Estas normas constituyen información

previa para la realización de cualquier proyecto, las mismas que tendrán una vigencia específica y para efectos del trámite de treinta días.

Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdivisión, urbanización, lotización, remodelación, reconstrucción, ampliación, comercial, industrial, residencial. Debe realizar un levantamiento planimétrico georreferenciado con los respectivos detalles de accesos viales y colindantes, **deberá solicitar una visita técnica para verificar los datos concernientes a la escritura pública**, solicitud que se la ingresará directamente la Unidad de Desarrollo y ordenamiento Territorial del GAD municipal de Portovelo.

Documentos Habilitantes para solicitar la visita técnica.

- a. Copia de la cédula del propietario y;
- b. Copia de escritura pública del lote, que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- c. Levantamiento Planimétrico Georreferenciado en formato A4.

Artículo 24.- Una vez recibida la petición, el Director de Planificación analizará su finalidad y de acuerdo con ella se atenderá de la siguiente forma:

- a. Para construcción, ampliación o remodelación se otorgará previa medición o colocación de puntos de línea de fábrica por parte del técnico de la Unidad de Desarrollo y ordenamiento Territorial.
- b. Para cerramiento o veredas: se verificará que la calle se encuentre abierta o que tenga proyección vial de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular; y,
- c. Para otros fines: se concederá de acuerdo al requerimiento del peticionario.

Artículo 25.- El certificado de regulación urbana (**Línea de fábrica y Normas de Construcción**), es un documento informativo y regulatorio de control urbano, en el mismo se hará constar la información relevante del sector como retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, ancho de vías y veredas; y otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico, comercial, industrial. El certificado de regulación urbana tendrá un plazo de **validez de seis meses**, transcurrido el cual sin hacer uso del mismo caducará y será renovado cumpliendo el mismo procedimiento establecido en la ordenanza para su expedición.

Artículo 26.- Se concederá línea de fábrica, exclusivamente a predios que cuenten con escrituras y que el sector, barrio, o asentamiento se encuentre legalizado con las respectivas normas de **Uso y gestión del suelo**;

El servidor municipal encargado de emitir los certificados de línea de fábrica también será responsable de cualquier sanción administrativa, a la que diere lugar a la afectación urbanística, provocada por un certificado de Regulación y Control inconsistente y con errores sustanciales.

SECCIÓN II

TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES, COMERCIALES E INSTITUCIONALES

Artículo 27.- Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad y su zona e influencia, centro urbano parroquiales: zonas de expansión urbana, centros poblados, y otras formaciones urbanas determinadas por la unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, deseen levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, etc., deberá

presentar ante el Director de Planificación la solicitud de aprobación en papel valorado; respetando los lineamientos descritos en el **Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)** correspondiente.

Artículo 28.- En el Área Rural, alejada de vías y centros poblados no será necesario la obtención del permiso de construcción siempre y cuando se respeten lineamientos mínimos de construcción; caso contrario el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, a través de la unidad correspondiente aplicará las mismas multas y sanciones que se aplican dentro del perímetro Urbano: Los lineamientos mínimos a seguir son:

- a. Márgenes de Protección de Ríos y Quebradas;
- b. Derecho de Vías (según el Art. 4 del reglamento Aplicativo de la Ley de Caminos)¹;
- c. Pendiente del Terreno no mayor a 35%;
- d. Nivel de Riesgo bajo, ante desastres naturales.
- e. Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios;
- f. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

[1] Elaborados los planos y diseños para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de **camino**s, el Ministerio dictará el correspondiente acuerdo de aprobación del respectivo proyecto de la obra Vial a realizarse y en dicho acuerdo se determinará el derecho de vía.

De manera general, **el derecho de vía se extenderá a veinticinco metros**, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; debiendo, para la construcción de vivienda, observarse un retiro adicional de cinco metros. En casos particulares de vías de mayor importancia, se emitirá el Acuerdo Ministerial que amplíe el derecho de vía según las necesidades técnicas.

PARÁGRAFO I

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN Y LÍNEA DE FÁBRICA

Artículo 29.- Toda persona natural o jurídica que deseen levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, etc., deberá presentar ante la Alcaldía la solicitud de aprobación en especie valorada, acompañado principalmente de los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Alcaldía en especie valorada, indicando las características técnicas de la edificación y uso de este **(usuario)**.
- b) Certificado de Línea de Fábrica. En el área rural alejada de vías y centros poblados, este requisito será remplazado por el Certificado de Gestión de Riesgos; **(técnico – usuario)**.
- c) Certificado Actualizado del Registro de la Propiedad; **últimos 30 días**.
- d) Copias de la cédula de ciudadanía y del propietario **(usuario)**.
- e) Carta del pago correspondiente por concepto de Aprobación de Planos. **(usuario)**.
- f) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Portovelo. **(usuario)**.
- g) Copia de Escrituras del bien inmueble donde se realizará la construcción.

- h) Levantamiento Planimétrico georreferenciado. **(WGS84-UTM)** del lote donde se implementará la futura edificación, con la firma de un profesional registrado en el GAD Municipal de Portovelo, el formato de presentación es libre. Donde el contenido sea la información técnica (Linderos, medidas, áreas, construcciones existentes, accidentes geográficos, la distancia de la propiedad privada a las vías, ejes, aceras, servidumbres, proyecciones de vía, quebradas, ríos, lagunas) y legal necesarias para una buena interpretación (clara y legible) el tamaño de la hoja será de acuerdo al área del lote donde sea legible todo aspecto técnico. **(usuario-técnico)**.
- i) Todos estos documentos deben estar incluidos en una carpeta de cartón (del color de trámite que corresponde) la cual va a ser entregada por el usuario a la secretaria de la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para su revisión y posterior ingreso.

Artículo 30.- Todo proyecto de edificación será analizado con sus respectivas normas de construcción de acuerdo la necesidad del usuario, siempre y cuando se respete todo lo expuesto en la presente ordenanza;

Las normas de construcción sirven exclusivamente para lineamientos técnicos en la nueva edificación, que el responsable técnico deberá regirse en sus diseños arquitectónicos y estructurales que garanticen las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad de los habitantes.

Artículo 31.- Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadrados con carátulas. Estarán compuestos de plantas, elevaciones, cortes longitudinales, transversales, cubiertas, bajantes de aguas lluvias, instalaciones sanitarias / eléctricas, fachadas frontales / posteriores, dibujados en escala de **1:50**; los detalles constructivos en escala de **1:75**; y otras escalas en casos especiales que lo disponga la Dirección de Planificación, así como las acotaciones, impresos en formato **A1**, formato para entrega de planos arquitectónicos, entrega de obras, remodelaciones, ampliaciones residenciales, comerciales e industriales.

Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la calle, espacio público o patios principales interiores.

En caso de construcciones industriales, comerciales: tanto como nuevas, remodelaciones, ampliaciones, deberán contar con el permiso de construcción anterior para su ampliación o remodelación. Estar de acuerdo a la capacidad operativa otorgada por la autoridad competente, comprende (relaveras temporales, área de concentrados, área de molinos, área de planta de beneficio, boca minas, stock de material aurífero, área de cianuración, área de molinos chilenos, área administrativa etc.)

Las construcciones existentes dentro del margen de las fuentes hídricas tales como (RIO CALERA, RIO AMARILLO, RIO WICHI WICHI, RIO PINDO, RIO SAN LUIS), deben respetar y dejar libre los metros correspondientes de desfases contados desde la orilla del río colindante, según lo establecido en la; ORDENANZA QUE DELIMITA, REGULA, CONTROLA Y AUTORIZA EL USO DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LAS FUENTES Y NACIMIENTOS DE AGUA, RIBERAS DE FLUJO DE AGUA SUPERFICIAL Y QUEBRADAS CON SUS RESPECTIVAS PAREDES Y TALUDES DEL CANTÓN PORTOVELO.

Toda construcción residencial, industrial, comercial deberá contar con los permisos correspondientes anuales en caso de ampliar o remodelar, en caso de construcción informales deberán obtener el permiso de construcción de acuerdo a su actividad actual y edificación.

Artículo 32.- Todo proyecto de edificación residencial, industrial será presentado en forma completa, y en ningún caso el plano dejará de contener lo que a continuación se especifica:

- a. Ubicación del lote en la manzana que le corresponda, la clave catastral, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, dibujados en escala mínima de **1:500**; o simplemente la ubicación esquemática, con acotaciones precisa de las medidas que fueren necesarias para ubicar correcta y rápidamente la construcción.

Bajo el siguiente orden:

1. IMPLANTACIÓN GENERAL
2. CIMENTACIÓN
3. DISEÑO ARQUITECTÓNICO
4. CORTES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES
5. DISEÑO ESTRUCTURAL
6. INSTALACIONES SANITARIAS
7. INSTALACIONES ELÉCTRICAS
8. SISTEMA CONTRA INCENDIOS
9. SEÑALIZACIÓN
10. ÁREAS DE PROTECCIÓN

- b. Un plano de emplazamiento en escala general, en donde conste el proyecto o en escala máxima de 1:200 del lote total del terreno que se disponga por el proyecto, donde constará la orientación, el área total (en números), las áreas construidas y su respectiva ubicación dentro del lote.
- c. En caso de ser remodelación o ampliación deberá contar con el permiso anterior caso contrario deberá realizar el relevamiento de planos de la edificación residencial o industrial.

Artículo 33.- La planta o proyección deberá estar acotada en todas sus partes principales y sus respectivos niveles y ejes;

Los edificios situados en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada o diagonal (chaflán) que permita amplia visibilidad;

Todos los locales o ambientes que forman las plantas llevarán una leyenda que indique su destino, haciéndose constar además los planos estructurales, sanitarios, eléctricos y especiales.

Artículo 34.- Los alzados del edificio en proyecto deben ser completos, con las proporciones arquitectónicas del edificio y que guarden relación con el entorno.

Artículo 35.- Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes; uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas; y escala 1:50.

Artículo 36.- El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1:50; éstas deben estar correctamente representadas y **bajo ningún concepto se autorizará cubiertas que afecten predios vecinos.**

Artículo 37.- En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

- a. Simbología;

- b. Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas);
- c. Área total de lote, en metros cuadrados; y.
- d. Área construida en el proyecto, por planta y en metros cuadrados;
- e. Especificaciones técnicas del proyecto a ejecutarse;
- f. Memoria técnica (casos de edificios multifamiliares y obras industriales tales como plantas de beneficio y boca minas).

Artículo 38.- Todo proyecto tendrá una tarjeta con los siguientes datos:

- a. Nombre y firma del propietario;
- b. Nombre y firma del arquitecto o proyectista; registrado en el GADM PORTOVELO.
- c. Nombre y firma del calculista o especialista cuando sea el caso;
- d. Fecha en la cual se realizó el proyecto, y.
- e. Espacio para sellos municipales de 15x15 cm.

Artículo 39.- El Director de Planificación analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza y, caso de ser así, emitirá su Informe. El /la directora/a de Planificación emitirá la aprobación definitiva y el solicitante cancelará la tasa correspondiente a la aprobación de planos y el permiso de construcción por el valor determinado en la "**Ordenanza que regula el cobro de las tasas por servicios técnicos, administrativos, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo**";

La Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial determinará los valores por metro cuadrado de construcción que servirán de base para el cálculo de la tasa unificada por aprobación de planos y permiso de construcción que debe otorgar el GAD Municipal.

Artículo 40.- Dentro de la revisión de planos de proyectos arquitectónicos, se implementa la pre-revisión de planos en forma digital (**ejm: DWG - pdf**), que será facilitado por el usuario o proyectista a el Departamento (UDOT), donde se emitirá un informe de observaciones dentro de lo establecido en normas de construcción para la aprobación de permisos de construcción y posteriormente y presentación del proyecto en físico y digital (**CD-Archivo DWG-PDF**). **Proyecto deber ser enviado al correo gadmp.udot2022@gmail.com y notificado a la unidad de desarrollo y ordenamiento territorial.**

Artículo 41.- En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos y devolverá la solicitud y más documentos al profesional responsable para su rectificación o complementación en un periodo determinado **de 5 días hábiles**.

Artículo 42.- Una vez cumplidos los requisitos constantes en esta sección, el propietario iniciará los trabajos. Así mismo los planos aprobados tendrán una vigencia de un (1) año.

PARÁGRAFO II REVALIDACIÓN DE PLANOS

Artículo 43.- En el caso de no iniciar los trabajos dentro del tiempo previsto en el artículo anterior caducará la aprobación y deberá solicitar la revalidación correspondiente, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Solicitud en especie valorada municipal, dirigida la alcaldía para urbanizaciones subdivisiones y conjuntos habitacionales;
- b. Certificado de Línea de Fábrica;

- c. Copia de los planos aprobados;
- d. Copia del permiso de construcción; y,
- e. Certificado Actualizado del Registro de la propiedad;

Aprobado el trámite, se cancelará el 25 % de la tasa correspondiente por aprobación de planos descrita en la "Ordenanza que regula el cobro de las tasas por servicios técnicos, administrativos, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo", para la obtención de los respectivos permisos.

Artículo 44.- Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable al Director de Planificación para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que, de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

Artículo 45.- De todos los trámites seguidos para la aprobación de proyectos se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.

PARÁGRAFO III PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 46.- Se entenderá por Permiso de Construcción, al derecho a edificar, el mismo que es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado, en los respectivos Planes de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 47.- Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad y su zona de influencia; centro urbano parroquiales; zonas de expansión urbana, centros poblados, y otras formaciones urbanas determinadas por el plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial, deseen levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, etc. deberá presentar ante la alcaldía la solicitud de aprobación en especie valorada, con su respectivo proyecto aprobado, además de los requisitos descritos en la presente Ordenanza los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida a la Alcaldía en especie valorada;
- b. Formulario para Permiso de Construcción, suscrito por el propietario y el Profesional responsable de la Obra;
- c. Planos aprobados;
- d. Comprobante del pago correspondiente por concepto de Permiso de Construcción;

Artículo 48.- El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento a más de lo señalado se requerirá una copia del contrato de dirección y responsabilidad técnica, debidamente notariado, en caso de existir construcciones informales sin permiso de construcción correspondientes o edificaciones tanto residenciales como industriales que no se encuentren reguladas con el permiso de construcción de cada una de sus áreas, deberán realizar el trámite de actualización y obtención de permiso de construcción.

Artículo 49.- El profesional que realice la Dirección Técnica de la construcción debe comunicar a la Dirección de Planificación durante la ejecución del proyecto lo siguiente: (opcional).

- a. Fecha de inicio:
- b. Fecha de culminación:

- c. De ser necesarios cambios que superen el 5% del proyecto deberá presentar los planos respectivos para su aprobación.

Si transcurridos los **12 meses** desde la fecha de obtención del Permiso de Construcción no se hubieren iniciados los trabajos, este permiso caducará y deberá solicitar **la revalidación de planos**.

En dicho permiso se establecerá además el tiempo máximo en el que deberá concluirse la construcción, de conformidad con el cronograma de obra presentado por el proyectista, el mismo que garantizará dentro de la planificación que las fachadas de la obra sean terminadas dentro del plazo propuesto, que no excederá los tres años.

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 50.- En el caso de urbanizaciones y proyectos de viviendas calificado de Interés Social, se tomará como válidos los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente, por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas y que previamente el Concejo Municipal las califique como tales;

En caso de un conjunto habitacional de viviendas de interés social, los planos arquitectónicos serán aprobados por el GAD municipal, con las medidas previstas en el respectivo Plan de Uso y Gestión del Suelo; siempre y cuando todos los espacios de la vivienda sean habitables y cumplan una iluminación y ventilación natural adecuada. Además de cumplir la NEC (Norma Ecuatoriana de la Construcción), con los siguientes requisitos:

- a) No se permitirán ductos de iluminación y ventilación menores a 7.29 m² (2.7 m x 2.7 m);
- b) Ninguna área habitable será menor a 9.00 m² (3 m x 3 m);
- c) Si se utiliza cubiertas metálicas deben tener aislamiento térmico, deben tener todas las puertas internas, debe contar con recubrimiento de pisos, las zonas húmedas como baños y cocinas deben tener recubrimientos;
- d) El proyecto deberá respetar lo correspondiente a retiros, portalería, el Coeficiente de Uso de Suelo (C.U.S), y demás afectaciones del predio que atenten contra la imagen Urbana del sector.

El **permiso de construcción** que se conceda en este caso será únicamente **un PROVISIONAL** y servirá para hacer calificar su proyecto como de interés social ante el MIDUVI; el mismo no tendrá validez si el MIDUVI no apruebe el proyecto como de interés social y otorga al interesado el respectivo bono de vivienda.

SECCIÓN III:

PERMISO DE OBRAS MENORES

Artículo 51.- El Director de Planificación podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales obras que no superen el valor equivalente a 10 salarios básicos unificados entendiéndose como tales:

- a) Pintura de fachada, corrección de fallas en enlucidos, arreglos de cubierta, implementación de baños, cerramientos totales o frontales de los predios, arreglos varios, cambio de cubierta sin alterar la forma y pendiente, cambio de pisos, de piezas sanitarias en baños, pintura general, arreglo de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, desagües, entre otros.

- b) Cerramientos, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte formal ni estructural de la edificación, ni excedan de 50 m² de intervención;

El Jefe de la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural, será el encargado de realizar el cálculo de la obra; en base a las obras que se van a realizar.

Artículo 52.- Los requisitos para obtención del permiso de obras menores son:

1. Solicitud en papel valorado municipal dirigida al alcalde.
2. Certificado de Regulación urbana (Línea de Fábrica)
3. Croquis y especificaciones de lo que se va a construir, en caso de requerirse, como cerramiento, cubierta, entre otros, deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza y los lineamientos dispuestos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo; Los mismos deben estar debidamente legalizados por el proyectista, respaldados por un archivo magnético;

Artículo 53.- El Jefe de la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural, será quien conceda el permiso para obra menor, previo pago respectivo descrito en la "Ordenanza que regula el cobro de las tasas por servicios técnicos, administrativos, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo".

En ningún proyecto de cubierta nuevo o construido se permitirá que los faldones de la misma, es decir las caídas de agua lluvia se proyecten hacia los predios vecinos; en caso de una cubierta ya construida tenga sus faldones hacia predios vecinos el Director de Planificación iniciará un proceso de demolición de la cubierta mal construida; siguiendo el respectivo procedimiento administrativo, descrito en esta ordenanza.

SECCIÓN IV:

REQUISITOS Y TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES RESIDENCIALES / INDUSTRIALES / COMERCIALES

Artículo 54.- Se entenderá por urbanización al fraccionamiento de un terreno con fines residenciales, industriales y comerciales (en el caso de industriales deberá contar con el certificado uso de suelo respectivo mediante certificación de encontrarse en un suelo apto para la actividad deseada), el urbanizador le dotará de la infraestructura básica, a fin de ser apta para construir de conformidad con las normas vigentes.

DEL PERMISO PARA URBANIZACIÓN

Artículo 55.- Procedimientos para la aprobación de Urbanizaciones.

El procedimiento para obtener el permiso para urbanizaciones contemplará las siguientes cinco etapas en los que, de cumplir con los requisitos, se emitirán los informes aprobatorios. El resultado de cada etapa se concluirá en el término máximo de quince (15) días laborables:

- a. El otorgamiento de un informe preliminar;
- b. Informe de aprobación del anteproyecto;
- c. Informe de aprobación del proyecto definitivo;
- d. Elaboración de la resolución administrativa en la Asesoría Jurídica Municipal;

- e. Cancelación de la Hipoteca o póliza equivalente al costo total de las obras para la entrega de garantías.

Artículo 56.- Informe preliminar.

Para el otorgamiento del informe preliminar, el propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

- a. Certificado de normas particulares;
- b. Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad y certificado actualizado de gravámenes, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización;
- c. Copia de planimétrico aprobado;
- d. Carta de pago de Impuesto Predial vigente;
- e. Presentación de la copia de la factura por la prestación de servicios profesionales del trabajo realizado
- f. Carpeta de cartón color azul.

Artículo 57.- Para el otorgamiento del informe de aprobación del anteproyecto.

- a. El propietario o el arquitecto planificador, deben presentar en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:
- b. Solicitud para la revisión del anteproyecto dirigida al Director de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común, y del arquitecto planificador;
- c. Número de Registro Municipal del profesional responsable;
- d. Copia de las escrituras debidamente registrada;
- e. Certificado del registro de la propiedad actualizado;
- f. Planimétrico actualizado curvas de nivel.
- g. Carta de Pago de Impuesto predial Vigente;
- h. Informe preliminar de la urbanización emitido por el Dpto. de Planificación Territorial;
- i. 2 copias del anteproyecto de urbanización georeferenciado (copia en cd), a escala 1:1.000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 - 1. Graficación exacta de los linderos del predio que va a urbanizarse, y especificación de los colindantes;
 - 2. Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente y del proyectado en el Plan vial;
 - 3. División en lotes libre de afectaciones, conforme a los lineamientos que constan en el informe preliminar, producto del diseño urbanístico;
 - 4. Área comunitaria y áreas verdes conforme lo determina este código;
 - 5. Cuadro de datos en valores absolutos y relativos conteniendo: área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número total de lotes; áreas de afectación; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; área comunal y áreas verdes; con sus porcentajes correspondientes;
 - 6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, entre otros.
- j. Informe municipal de agua potable, que establezca la posibilidad de dotación del servicio, y la densidad máxima que pueda ser atendida en la zona. En el caso de dotación del servicio por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado;

- k. Informe municipal de alcantarillado que establezca la posibilidad de dotación del servicio por medio del sistema de redes de la ciudad y la existencia de ríos y quebradas y su tratamiento; en caso de no contar con informe favorable del departamento de agua potable y alcantarillado, el urbanizador tendrá la obligación de diseñar la planta de tratamiento de aguas servidas.
- l. Informe de la Empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión;
- m. Informe de la Empresa telefónica (CNT) que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes e instalación;
- n. La urbanización debe tener el estudio del sistema vial debidamente aprobado por el Departamento de Planificación,
- o. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (parroquia, barrio, calles), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario.
- p. Presentación de la copia de la factura por la prestación de servicios profesionales del trabajo realizado

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se adjuntará la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.

En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación siempre y cumpla con lo descrito en el Art. 473 del COOTAD.

En el diseño de urbanizaciones, sus calles deberán integrarse con las vías existentes y el plan vial, dando como resultado un plan vial integral y público, excepto las vías que por su concepto y contexto sean internas y propias de la urbanización

Aprobado el anteproyecto, los lotes no serán sujetos de venta hasta que se emita la resolución administrativa de aprobación del proyecto de urbanización definitiva, cumplimiento de obras de Infraestructura, y el certificado de habitabilidad del Departamento de Planificación.

Artículo 58.- Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización definitivo

El propietario o el arquitecto planificador deberán presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud para aprobación del informe de urbanización definitiva dirigida al Director de Planificación con memoria índice;
- b) Número de Registro Municipal del profesional responsable;
- c) Carta de Pago de Impuesto Predial;
- d) Última carta de pago impuesto predial;
- e) Certificado del registro de la propiedad;
- f) Informe de aprobación del anteproyecto de la urbanización (copia);
- g) Informes y cinco juegos de planos y uno en formato digital de las redes de agua potable, alcantarillado con planta de tratamiento de aguas servidas, estudio vial aprobado por obras públicas Municipales, Estudios eléctricos, telefónica, debidamente con el presupuesto respectivo y aprobadas por las empresas que correspondan.

- h)** Cinco copias del proyecto de urbanización y dos en formato digital, escala 1: 1.000 ó 1:1.500 sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
1. Levantamiento planimétrico y topográfico;
 2. Diseño vial, basado en la proyección del trazado vial vigente y del proyectado en el Plan vial;
 3. áreas comunales y áreas verdes;
 4. Ubicación a escala y georefenciada en coordenadas UTM WGS84 Zona 18 Sur;
 5. Urbanización debidamente mojoneada y el urbanizador deberá incluir por lo menos dos mojones de control monumentados sobre bases fijas ajustado a la red geodésica a nivel nacional vigente;
 6. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes con su aval correspondiente;
 7. División en lotes producto del diseño urbano;
 8. Cortes del terreno que identifiquen pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 9. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes), y superficie;
 10. Cronograma valorado de obras;
 11. Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (plataforma, pieza urbana, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales.
- i)** Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana con cuadro de datos en valores absolutos y relativos conteniendo (área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número total de lotes; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo); propuesta vial, presupuesto y especificaciones técnicas, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato A4 INEN, y en los tamaños que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- j)** Estudio de factibilidad ambiental (ficha ambiental o estudio de impacto ambiental);
- k)** Informe técnico de constatación y validación del amojonamiento, cabida del proyecto a presentarse otorgado por la Dirección de Avalúos y Catastros;
- l)** Presentación de la copia de la factura por la prestación de servicios profesionales del trabajo realizado;
- m)** Carpeta de cartón color azul.

La superficie mínima de los lotes producto de la división urbanística, debe ser área útil, libre de cualquier afectación.

Una vez aprobado el proyecto definitivo de urbanización el Departamento de Planificación pondrá en conocimiento al Departamento de Avalúos y Catastros, adjuntando el proyecto de urbanización en formato Autocard y copia del plano aprobado.

Artículo 59.- Requisitos para la elaboración de la resolución administrativa

En la Asesoría Jurídica Municipal se requerirá:

- a. Informe técnico del departamento de Planificación del proyecto definitivo;

- b. Garantías otorgadas por el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras, las mismas que deberán responder al número de lotes proporcional al valor de las obras de infraestructura básica conforme lo determine el informe de avalúos y Catastros por m².

Artículo 60.- Urbanizaciones de interés social.

El procedimiento para obtener el permiso de una urbanización de interés social, contemplará todos los procesos anteriormente señalados, y se sujetarán a la ordenanza para la aprobación de programas de interés social y principalmente alineado a lo establecido en el PUGS.

Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

- a. Los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el GADMP, las califique como tales.
- b. Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

Las urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social, requerirán a parte de lo antes señalado:

- i. Implantación: Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelos urbanos o expansión urbana que cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, teléfono.
- ii. Normas de zonificación: Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollarán en las asignaciones de las siguientes formas de ocupación, de acuerdo a la zona identificada en el PUGS y podrá desarrollarse con un lote mínimo máximo de 100m² debidamente justificado, en una implantación continua sin alterar el entorno con retiro frontal (3m.), posterior (3m).
- iii. Equipamiento comunal: La construcción de las obras de infraestructura básica y equipamiento comunal será de responsabilidad del Urbanizador promotor. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en el cuadro de equipamiento de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y lineamientos establecidos en el PUGS.
- iv. Garantía de cumplimiento de obras: Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar debidamente notificada al Registrador de la propiedad. (Protocolizar y registrada en el registro de la propiedad del Cantón Portovelo)

PARÁGRAFO I:

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA URBANIZACIONES RESIDENCIALES / INDUSTRIALES Y COMERCIALES

Artículo 61.- Es obligación de los propietarios de los terrenos a urbanizarse, dotarles de lo siguiente:

- a. Calles compactadas, afirmadas y lastradas;
- b. Alcantarillado pluvial y sanitario;
- c. Electrificación soterrada,
- d. Agua potable;
- e. Bordillos; y,

f. Espacios verdes y comunales.

Efectuada la apertura de las calles, se ejecutarán de inmediato las obras de infraestructura necesarias para evitar la erosión del terreno. A partir de la fecha de apertura de calles, debidamente autorizado por el funcionario competente, el propietario o responsable de la urbanización, tendrá el plazo máximo de doce meses para concluir los trabajos de compactación, afirmado, lastrado, y obras para drenaje pluvial;

No se concederá permiso para la venta de lotes ni se permitirá edificios en las urbanizaciones que no tengan servicios básicos a la venta de lotes ni se permitirá la construcción de los que no tengan servicios básicos, recibidos en forma definitiva a satisfacción del GAD Municipal (Incluyendo la Dirección de Agua Potable).

Artículo 62.- El GAD Municipal podrá realizar las obras de urbanización detalladas en la Ordenanza, siempre y **cuando el proyecto sea declarado de interés social**, por el Concejo municipal, de acuerdo a los parámetros establecidos en la respectiva ordenanza, previo convenio suscrito con el propietario.

Artículo 63.- Los propietarios de terrenos destinados a urbanizarse, deben entregar mediante escritura pública, sin costo al GAD Municipal respetando los porcentajes mínimos y máximos que constan en el COOTAD en relación a áreas verdes, comunales; y de aportación comunitaria deberán estar ubicadas en un sector privilegiado de la urbanización por consiguiente será una de las mejores áreas de la urbanización.

- a) Cuando la totalidad del predio a subdividirse, urbanizarse o cualquier otro tipo de fraccionamiento tengan una cabida igual o inferior a tres mil metros cuadrados estará exento de entregar un porcentaje de terreno para área verde y comunal debiendo cancelar el valor correspondiente, de acuerdo con el avalúo catastral, con estos recursos, el GAD Municipal deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes y comunales.
- b) En los predios que sobrepasen el área de 3.001 a 15.000 metros cuadrados, tendrán que entregar el 15% para área verde y comunal en un solo cuerpo.
- c) En los predios donde su área supere los 15.000.1 metros cuadrados en adelante el porcentaje de área verde y comunal será del 20% del área total.
- d) Los predios urbanizables que superen áreas de 50.000 metros cuadrados, el área verde y comunal corresponderá al 25% del área total del predio siempre y cuando no supere el 35% entre área verde, área comunal y área de vías, y se planificará de acuerdo a un proyecto integral de subdivisión, para efecto el propietario podrá urbanizar por etapas no menores a 20.000 metros cuadrados entregando progresivamente las áreas verdes y comunales, de acuerdo al proceso de urbanización
- e) Las áreas que se entregan al Municipio como verdes y comunales deben ser aptas para este propósito, permitiendo el uso inmediato y proporcional de acuerdo con la topografía del terreno.
- f) El urbanizador o propietario deberá respetar las directrices viales planificadas por el municipio.

Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, en urbanizaciones y subdivisiones u otro tipo de fraccionamiento excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial.

Artículo 64.- No podrán ser destinadas para área verde y comunal las áreas afectadas por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, las que se ubiquen en terrenos inestables, las de zonas inundables.

Artículo 65.- El frente mínimo y tamaño de lotes de las nuevas urbanizaciones será definido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano o en su defecto el que apruebe la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de conformidad a la zonificación respectiva

Artículo 66.- El Director de Planificación reglamentará en las nuevas urbanizaciones de la ciudad, la altura de los edificios frentes mínimos, el número de pisos y el porcentaje de área de construcción

PARÁGRAFO II: RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 67.- Una vez construidas las obras de urbanización los urbanizadores están obligados a comunicar el particular al municipio e iniciar el proceso de entrega de las obras ejecutadas al GAD Municipal para su administración, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de un acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de un año, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva. La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, de urbanizaciones estará integrada por Director de Planificación, Director de Agua potable y Alcantarillado, Director de Obras Públicas y el urbanizador. El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de treinta días.

Artículo 68.- La recepción provisional se solicitará y sustanciará en la Dirección de Planificación, cumpliendo los siguientes requisitos.

- a. Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Director de Planificación.
- b. Informe o Certificado de existencia de las obras eléctricas otorgado por la institución respectiva.

Recibida la documentación el Director de Planificación solicitará los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega-recepción provisional y el de entrega definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que el GAD Municipal pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador.

Artículo 69.- Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. Solo a partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva, la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

SECCIÓN V: REQUISITOS Y TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES URBANAS

Artículo 70.- Se entenderá por subdivisión al fraccionamiento de un terreno urbano en dos lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto; Unidad De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial aprobará el plano y emitirá informe favorable que será presentado con

los requerimientos pertinentes. Luego será remitido al Ejecutivo Municipal, a fin de que emita la resolución, autorizando el fraccionamiento;

Artículo 71.- Toda subdivisión incluirá áreas verdes y comunales a excepción de los casos previstos en la **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo**, en los porcentajes y regulaciones previstas en la presente Ordenanza. Estas áreas deberán ser entregadas al GAD Municipal mediante escritura pública, luego de su aprobación y en forma previa a cualquier trámite relacionado con la obtención del permiso de construcción, traspaso de dominio, entre otros;

No se exigirá aportación para áreas verdes ni equipamiento comunal cuando el bien inmueble deba destinarse, según el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano, a usos agrícolas, ganaderos y forestales, en cuyo caso se respetará la parcela mínima que serán dispuestos en el mismo Plan.

Artículo 72.- No podrán ser destinadas para equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, las de zonas inundables.

Artículo 73.- Cuando un predio colinde se encuentre afectado por el cruce de ríos, quebradas, la aportación del GAD Municipal se efectuará bajo las consideraciones previstas en esta ordenanza.

Artículo 74.- El GAD Municipal concederá permisos para la venta de lotes en las subdivisiones urbanas que cuenten con obras de infraestructura.

En lo que refiere a permisos de construcción, éstos únicamente, se autorizarán en lugares que posean obras de infraestructura, esto es agua potable y alcantarillado.

En todos los casos previstos en esta ordenanza, la tipología de las construcciones deberá ser aprobada y autorizadas por el GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación, cuidando que las mismas guarden relación con el entorno.

SECCIÓN V:

REQUISITOS Y TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES RURALES

Artículo 75.- Para la aprobación de Levantamientos o Subdivisiones de Naturaleza Rural, el interesado presentará la solicitud en papel valorado de la institución en la Secretaría de la Dirección de Planificación acompañado de los siguientes documentos:

- a. Certificado Actualizado del Registro de Propiedad del terreno,
- b. Certificado de no adeudar al municipio (Dueño/s del terreno):
- c. Copia de la cédula de ciudadanía, del propietario;
- d. Levantamiento planimétrico del terreno a desmembrar o subdividir.

Todos los levantamientos planimétricos a presentar serán los requeridos por el equipo técnico de Planificación, Avalúos y Catastros según cada caso.

- e. Digital del levantamiento presentado Geo-referenciado.

Artículo 76.- Para Fraccionamientos en cabeceras parroquiales y centros poblados, se registrarán por el mínimo de **ciento cincuenta metros** cuadrados de superficie.

Artículo 77.- Para fraccionamientos en Áreas Rurales se registrarán por el mínimo **quinientos cuadrados** superficie.

Artículo 78.- En todos los levantamientos planimétricos de actualización de datos deben constar todas las afecciones del predio en referencia a márgenes de protección de quebradas y ríos

derecho de vía; zonas protegidas zonas de alto riesgo y más; las distancias mínimas de estas afecciones serán dadas en por el PDyOT y otras ordenanzas respectivas.

No se permitirá el fraccionamiento de terrenos rurales que se encuentren dentro de una zona declarada de protección municipal.

Artículo 79.- Suelo afectado o con afectación. - Es el que tiene una expresa prohibición de ser urbanizado y se halla sujeto a limitaciones de uso, debido a que, de conformidad con los instrumentos de planificación y ocupación de suelo del cantón, está dirigido a la preservación de la naturaleza, de la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general en aplicación a la normativa legal vigente.

Artículo 80.- Permiso de Construcción. - Toda construcción, uso y ocupación del suelo en Áreas Rurales que no sea la vivienda individual del productor agropecuario o aquellas instalaciones requeridas por la producción agropecuaria que no tengan efectos contaminantes, requerirán la previa autorización del GAD Municipal.

Artículo 81.- Deberes Urbanísticos - Toda construcción u obra o transformación urbanística del medio natural, cuya realización haya sido autorizada o haya debido ser autorizada por el Gobierno Municipal, deberá ser conservada, y en su caso rehabilitado en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio del cumplimiento más estricto de las condiciones contenidas en la autorización

Artículo 82.- Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales. - Si se realizaren fraccionamientos sin aprobación del GAD Municipal, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que pudieren instaurar quienes se creyeren afectados, podrá sancionar con multa equivalente un salario básico. En tal efecto, no se podrá elevar a escritura pública ningún documento que no cuente con los planos y certificaciones aprobadas y emitidas por la municipalidad ni podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad;

La imposición de la multa le corresponderá a la Comisaria Municipal, luego de instaurar el proceso administrativo correspondiente en observancia a las normas constitucionales del debido proceso;

Se practicarán todas las pruebas establecidas por la ley con la finalidad de establecer responsabilidades.

Artículo 83.- Fraccionamientos Rurales con fines de interés social o técnico. Se exceptúa lo establecido en esta ordenanza, cuando el fraccionamiento se lo realice con fines de interés social, y el predio no posea el área mínima, para esto se requerirá el informe de la Unidad de Promoción Social, y/o de la Dirección de Planificación.

Artículo 84.- Fraccionamientos sin autorización con fines comerciales.- Quien procediere al fraccionamiento total o parcial con fines comerciales de: predios urbanos; predios que formen parte de las áreas urbanas parroquiales; predios rurales; centros poblados; y, predios que se encuentren en áreas consideradas de expansión urbana sin contar con la autorización de la municipalidad y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Integral Penal. El GAD Municipal, de oficio o a petición de parte instaurará el proceso administrativo investigativo, con cuyos resultados de las pruebas practicadas, impondrá las

sanciones económicas y administrativas a que hubiere lugar por la vulneración de las ordenanzas municipales. Esto sin perjuicio de presentar directamente la respectiva denuncia ante la Fiscalía.

El GAD Municipal de Portovelo participará activamente mientras esté en trámite el proceso.

Artículo 85.- Parte perjudicada. - El delito tipificado en los artículos que anteceden la presente Sección, podrá ser perseguido por toda persona que se considere perjudicada o por el GAD Municipal en cuya jurisdicción se hubiere cometido la infracción. Las municipalidades comprendidas dentro de este artículo se considerarán como parte perjudicada.

**SECCIÓN VI:
MÁRGENES DE PROTECCIÓN**

Artículo 86.- El propietario de un terreno colindante con Vías estatales, ríos y/o quebradas, que desee subdividirlo, urbanizar o construir deberá entregar sin costo el GAD Municipal una franja de terreno en función de los siguientes criterios.

- a) En los Sectores de los ríos, quebradas y vertientes de agua, que bordean o cruzan el área consolidada o vacante de la ciudad, su respectivo margen de protección será en el área urbana de 25.00 metros, para el caso de las quebradas y vertientes 15.00 metros, desde el margen del cauce a estos retiros prevalecerán los definidos en el "Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Portovelo" y el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Margen de protección en área de construcción. Según PDyOT y PUGS		
Rio Amarillo	Desde su Margen (Orilla)	25.00 m
Rio Luis	Desde su Margen (Orilla)	50.00 m
Rio Calera	Desde su Margen (Orilla)	25.00 m
Rio Wichi Wichi	Desde su Margen (Orilla)	25.00 m
Quebradas en General	Desde su Margen (Orilla)	15.00 m

- b) En Sectores de Vías estatales y vías perimetrales, que bordean o cruzan el área consolidada o vacante de la ciudad; su respectivo margen de protección será el definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano de cada centro consolidado y en la "Ley de Caminos".

En estas áreas no se permitirá ningún tipo de construcción que no sea obra pública que cuente con la respectiva autorización o permiso.

El Mapa de Riesgos es de uso obligatorio para los planificadores del área de la construcción, incluidos arquitectos, ingenieros y técnicos municipales encargados del desarrollo de la ciudad para la edificación, urbanización, ampliación o restauración de casas, edificios y obras públicas en general.

Los proyectos de edificaciones que se encuentren dentro de los movimientos en masa catalogados en color rojo, son suelos no aptos para edificación residencial ni industrial.

Artículo 87.- Mientras el GAD Municipal no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido la extracción de materiales pétreos, acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuarias; salvo el caso de que cuenten con el respectivo permiso municipal para realizar esas actividades.

**CAPÍTULO IV:
NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO**

**SECCIÓN I:
CONSTRUCCIONES PARTICULARES Y EDIFICIOS PÚBLICOS**

Artículo 88.- Los edificios que se construyan o los que se reformen o reedifiquen, se sujetarán estrictamente al plano trazado, según las reglas de esta sección. Deberán disponer de parqueadero en las edificaciones destinadas para los siguientes objetivos:

1. Edificios gubernamentales.
2. Bancos.
3. Centros comerciales.
4. Edificios de oficinas.
5. Conjuntos habitacionales (propiedad horizontal).
6. Hoteles
7. Clínicas.
8. Hospitales

Los parqueaderos deben ser áreas de superficie o subterráneos, según lo amerite cada caso en particular.

Las áreas de estacionamiento estarán sujetas a las siguientes exigencias:

1. Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda, contemplada en los diseños arquitectónicos a presentar;
2. Un espacio de estacionamiento por cada 100 m² de construcción de oficinas, hoteles, clínicas u hospitales;
3. Un espacio con acceso para discapacitados;
4. Área de cisternas para abastecimiento de agua potable.

Artículo 89.- El revestimiento y/o pintada de las paredes laterales y posteriores de los edificios en el área céntrica consolidada de la ciudad, definida por la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será obligatorio en las partes que no se encontraren adosadas a construcciones y en las que ofrezcan vista al entorno urbano.

Artículo 90.- Los propietarios de terrenos ubicados dentro del área urbanizada/consolidada del perímetro urbano de la ciudad, definida por la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, estarán obligados a cerrarlos con mampostería de ladrillo y verja de hierro, el permiso lo otorgará la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, previa aprobación del tipo de cerramiento a realizarse;

En urbanizaciones que se encuentren en proceso de consolidación y no cuenten con al menos un ochenta por ciento de su área edificada, se permitirá para el cerramiento de los lotes la utilización de materiales provisionales como postes de madera y alambre o similares.

Artículo 91.- No se consentirá a pretexto de calzar paredes, reparar techos, etc., alterar la forma original de los edificios si sus propietarios no tienen permiso para remodelarlos, restaurarlos o reconstruirlos;

Así mismo se prohíbe en todo el territorio del cantón Portovelo, desarrollar cualquier actividad de tipo mercantil, **reparación, lavado, vulcanizado, en las veredas, vías y espacios públicos que ensucien y desmejoren el ornato de éstos**, y pongan en riesgo la seguridad de las personas.

Artículo 92.- Los edificios que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener ninguna obra voladiza que atraviese el plano vertical de la correspondiente línea de fábrica, ocupando espacio aéreo, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de circulación, salvo las excepciones que se puntualizan en el artículo siguiente.

Artículo 93.- Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos del proyectista con la armonía de conjunto urbanístico, observando las siguientes regulaciones:

- a. El volado nunca estará a menor altura de tres metros y medio (3.50 m) desde el suelo (N+0.00).
- b. En el piso bajo, ningún balcón podrá rebasar el plano vertical de la línea de fábrica. En los pisos altos los balcones podrán rebasar el plano vertical de la línea de fábrica hasta el máximo de un metro (1.00 m).
- c. Los aleros y terrazas de cubierta, podrán rebasar la línea de fábrica, hasta el plano vertical de 0.60 metros.
- d. No se podrá utilizar el volado sino exclusivamente en balcón, alero, terraza sin cubierta o división ornamental.
- e. Para edificios que dispongan de retiro, los volados podrán ser de un metro veinte (1.20 m) como máximo, aunque diseñados con volados mayores desde este límite hacia el interior.

Artículo 94.- Las fachadas en general de los edificios con frente a la vía pública o espacios libres visibles, responderán las exigencias del Ornato, en lo que se refiere a la perfecta armonía de los ornamentos, materiales y pigmentos que se emplearen para pintarse.

Artículo 95.- Los pisos de aceras y portalería, en caso de colocar revestimiento deberán guardar una perfecta armonía de los materiales y pigmentos; además estos deben ser antideslizantes.

Artículo 96.- Los edificios ubicados en zonas protegidas por el GAD Municipal y que deban preservarse, restaurarse, rescatarse, revalorizarse, tendrán un tratamiento especial en su cromática y las directrices las dará la ordenanza respectiva.

Artículo 97.- Los propietarios de inmuebles no podrán dejar obras inconclusas, en consecuencia, no se dejarán columnas vistas, sino se deberá realizar un remate en fachada.

Artículo 98.- En las terrazas no se podrá hacer otra obra que las expresamente aprobadas en el plano y tampoco se dejarán materiales de construcción a la vista general.

Artículo 99.- Permiso de Habitabilidad.- Terminadas las obras, el interesado solicitará la inspección al GAD Municipal para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requiere la presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, firmada por el propietario de la obra, por el procurador común o representante legal;
- b) Copia del Permiso de Construcción.

Una vez realizada la inspección, el GAD Municipal a través del Director de Planificación emitirá un informe favorable, siempre y cuando se haya cumplido con todos los requisitos de edificación exigidos por el GAD Municipal.

CAPITULO VI
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 100.- Están incluidas dentro de este título los diversos pisos de un edificio en altura; los departamentos o locales en los que se divide cada uno de ellos, los departamentos de las casas de una sola planta que albergando dos o más unidades son aptas para dividirse y enajenarse separadamente.

Artículo 101.- La construcción de edificios sujetos al Régimen de la Ley de Propiedad Horizontal se ajustará de manera general a las normas de la legislación ecuatoriana, especialmente a las siguientes:

- a) Aprobación de planos que comprenderá los diseños: Urbano arquitectónico, estructural, instalaciones eléctricas, sanitarias y telefónicas, inclusive especiales de acuerdo a cada caso en particular, presentados en formato A1, previo a la revisión digital por parte de la unidad de desarrollo de ordenamiento territorial;
- b) Sujeción a todas las normas legales determinadas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Artículo 102.- Tratándose de los conjuntos habitacionales para uso residencial, éstos se construirán en la zona urbana consolidada que cuente con todos los servicios de Infraestructura y en determinados sectores de la zona de expansión urbana. La Dirección de Planificación emitirá un informe previo sobre la factibilidad de implantación a base de las previsiones determinadas en el Plan de Desarrollo Urbano de Portovelo.

Artículo 103.- En los conjuntos habitacionales de distinta índole compuesta de dos o más bloques, los servicios comunitarios, pueden estar en cualquiera de ellos siempre que cumplan los requisitos para el conjunto total;

Se considerará como un solo bloque un conjunto habitacional en sentido horizontal que se encuentre en un solo predio y que no esté dividido por ninguna vía urbana de la ciudad.

Artículo 104.- Los programas habitacionales que se tramiten bajo la Ley de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:

- a) Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal;
- b) Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en el desarrollo vertical (más de cinco pisos), y;
- c) Conjuntos habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

CAPITULO VII
NORMAS DE CONSTRUCCIÓN- URBANÍSTICAS

Artículo 105.- La Normas urbanísticas determina la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiro frontal, retiros laterales, retiro posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo.

SECCIÓN I:
ÁREAS MÍNIMAS

Artículo 106.- Las superficies mínimas de vivienda para los conjuntos habitacionales de desarrollo horizontal y vertical, deben tener un área **mínima interior** de acuerdo al número de dormitorios en las siguientes categorías:

Artículo 107.- Bajo la codificación de normas urbanísticas:

- a. Vivienda de un dormitorio, una superficie mínima de 36 metros cuadrados;
- b. Vivienda de dos dormitorios, una superficie mínima de 70 metros cuadrados;
- c. Vivienda de tres dormitorios, una superficie mínima de 75 metros cuadrados.

**SECCIÓN II:
RETIROS**

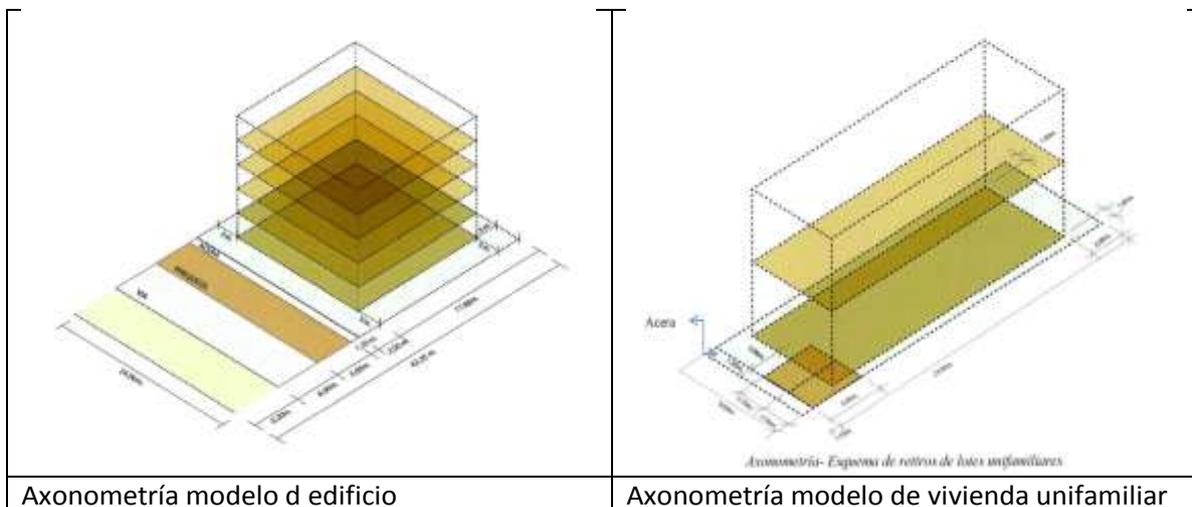
Artículo 108.- Los edificios que se construyan dentro del **Perímetro Urbano de cada Parroquia** tendrán las regulaciones formuladas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano de cada Parroquia, en el que también se contemplarán los retiros laterales y posteriores.

- a) El retiro frontal de la edificación (edificios) desde la acera correspondiente será de 1.50 desde su línea de fábrica determinada en UDyOT, o aledaña a la existente del lote colindante;
- b) El retiro frontal de la edificación que corresponden al casco urbano y que se encuentran ubicadas en los ejes viales secundarios estarán regidos por un retiro de 2.00 m considerados desde el filo de la acera pública;
- c) El retiro frontal de edificaciones que consten fuera del casco urbano en vías de primer orden y arteriales principales deberán regirse a un retiro mínimo de 5.00 m y 25.00 m según ley de caminos;
- d) El retiro posterior de la edificación será considerado 2.00 m;
- e) El Retiro Lateral de edificaciones será mínimo 1.00 m mismo que podrá ser usado para acceso vertical, horizontal.

Artículo 109.- Retiros y frentes mínimos: Todo conjunto habitacional en lo referente a retiros frontales, laterales y altura, se sujetarán a las regulaciones constantes en el informe de línea de fábrica expedido por el Departamento de Planificación Municipal.

En conjuntos horizontales los retiros y frentes mínimos laterales entre viviendas se sujetarán a las siguientes normas:

- a. Adosamiento continuo: retiro de frente mínimo de construcción 2.0 metros;
- b. Adosamiento pareado: retiro de frente mínimo del lote 2.0 metros, retiro lateral de 1 m. y
- c. Retiro posterior en todos los casos, mínimo 3.00 metros libres.



Artículo 110.- En las nuevas urbanizaciones y en zonas declaradas residenciales, las regulaciones serán formuladas por la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial al momento de aprobar dicha Urbanización en primera FASE, en el que también se contemplarán los retiros laterales y posteriores, altura máxima de edificación, frente mínimo, el Coeficiente de Ocupación de Suelo, y el Coeficiente de Uso de Suelo, (COS y CUS) y más de acuerdo al informe técnico presentado por la Dirección de Planificación.

Artículo 111.- Las construcciones para propiedad horizontal de más de un piso serán de estructura de hormigón armado, metálica y con paredes soportantes, las paredes, de ladrillo o bloque de cemento, además estarán obligadas a incluir dentro de sus instalaciones de agua potable cisternas con capacidad de abastecimiento de mínimo un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

Artículo 112.- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable y evacuación de aguas servidas serán centralizadas. Cada departamento debe tener su instalación de agua potable propia.

Artículo 113.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada departamento tendrá su propio medidor. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un medidor de servicios comunales propios.

Artículo 114.- Las escaleras de uso colectivo tendrán un ancho útil mínimo de 1.20 metros, huella mínima de 30 centímetros y contrahuella máxima de 18 centímetros, las escaleras interiores de una vivienda individual tendrán un ancho útil mínimo de 1 metro, huella mínima de 0.28 metros y contrahuella máxima de 0.19 metros.

Artículo 115.- Será obligatoria la instalación de ductos de basura, para edificios de más de cuatro pisos, los cuales deben ubicarse en un lugar próximo a las cajas de escaleras en circulaciones comunales.

Artículo 116.- Se exigirá un espacio para parqueadero de un vehículo por cada estación de vivienda de dos o tres dormitorios. En vivienda de un dormitorio se calculará un espacio por cada 50 metros cuadrados, un espacio por cada 40 metros cuadrados de comercio hasta 400 metros cuadrados, un espacio por cada 15 metros cuadrados en comercios mayores de 400 metros cuadrados;

Las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, y las edificaciones ubicadas en el área de uso comercial, no estarán sujetas a esta disposición: siempre y cuando no dispongan de espacio libre para la implementación de estacionamientos vehiculares.

Artículo 117.- En todo inmueble de apartamentos para vivienda se incluirá lavanderías dentro de cada célula de habitación.

Artículo 118.- Cada vivienda ubicada en el casco urbano y aledaños deberán contar con su respectivo tanque de reserva de agua potable, para casos de emergencia.

Artículo 119.- En conjuntos en los cuales se desarrolla el uso administrativo comercial se considerará para efecto de las normas antes indicadas cada 50 metros cuadrados de oficina como su departamento de vivienda.

Artículo 120.- Para autorizar la implantación de un conjunto habitacional o de un edificio que se constituya propiedad horizontal, la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, exigirá previamente los informes favorables de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado Municipal, y Empresa Eléctrica, luego de esto se emitirá el informe jurídico, previo a la aprobación por parte del Concejo Municipal.

Se exceptúa el informe de la Empresa Eléctrica para edificaciones que posean hasta cuatro medidores.

SECCIÓN III SISMORESISTENCIA

Artículo 121.- Construcciones Sismo resistentes. - Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, conforme a las normas y recomendaciones de: o Código Ecuatoriano de la Construcción, acuerdo ministerial No. 1243 de 13/07/2001 CPE -INEN 5 publicado en el RO No. 382 el 02/08/2001 y demás normas nacionales de obligatorio cumplimiento o las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trate de estructuras metálicas y demás normas nacionales de obligatorio cumplimiento o las recomendaciones para las construcciones en madera del Acuerdo de Cartagena y demás normas nacionales de obligatorio cumplimiento.

SECCIÓN IV DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo 122.- Toda edificación mayor a tres plantas o equipamiento urbano que albergue gran cantidad de usuarios, deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, su Reglamento, la ordenanza de la materia y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

Artículo 123.- Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán ajustarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior.

Artículo 124.- Después de la aprobación del proyecto por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, y durante la construcción del edificio, el GAD Portovelo y el Cuerpo de Bomberos podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Nota: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD): “Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) m) Gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios; y, (...)”

SECCIÓN III DISEÑO VIAL JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA VIAL

Artículo 125.- Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial del Cantón.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos y Líneas de Transmisión Eléctrica, en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Portovelo a través de su herramienta Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), a los cuadros No. 1, 2, 3 y 4 de “Características y Especificaciones Mínimas de Vías”, de esta sección, y disposiciones que genere la Unidad de Tránsito y Transporte Terrestre o similar del GADM de Portovelo.

Artículo 126.- Las vías de la ciudad se clasifican en: avenidas principales y secundarias según el diseño urbanístico; calles principales y secundarias, calles semipeatonales, peatonales y callejones vecinales.

CUADRO No. 1 CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LAS VÍAS

TIPO	Ancho Total de Vía	Distancia Paralela entre ejes viales	Longitud de vía	Velocidad de Proyecto	Velocidad máxima de operación
Expresa	34	>3001	Variable	90	80
Arterial A	23.6	1500 – 3000	Variable	70	60
Arterial B	19.6	1500 – 3000	Variable	70	60
Colectora A	14.5	500 – 1500	> 1000	70	50
Colectora B	13.7	400 – 500	500 – 1000	50	40
Local A	12		400 – 500		30
Local B	11.2		300 – 400		30
Local C	11		100 – 300		30
Local D	10.2		hasta 100		
Peatonal	6		hasta 80		

CUADRO No. 2 ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS

TIPO	No. carriles por sentido	Ancho de carril (m)	Parterre (m)	Acer a (m)	Espaldón interno (m)	Espaldón externo (m)	No. Carriles Estacionamiento	Ancho Carril estacionamiento
Expresa	3	3.65	5		1.05	2.5		
Arterial A	2	3.65	4	2.5				
Arterial B	2	3.65		2.5				
	N total de carriles							
Colectora A	2	3.65		2.5			1	2.2
Colectora B	2	3.65		2.1			1	2.2
Local A	2	3.5		2.5				
Local B	2	3.5		2.1				
Local C	2	3		2.5				
Local D	2	3		2.1				
Peatonal		3						

Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales, se establece la siguiente clasificación:

SISTEMA VIAL URBANO

Artículo 127.- Sistema Vial Urbano. - Corresponde a las zonas definidas como urbanas consolidadas y no consolidadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través de su herramienta

PUGS y se clasifican en: Vías Expresas (Autopistas - Freeways), Vías Arteriales Principales, Vías Arteriales Secundarias, Vías Colectoras, Vías Locales, Vías Peatonales, Ciclovías; y, Escalinatas

Artículo 128.- Vías Expresas (Autopistas).- Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso.

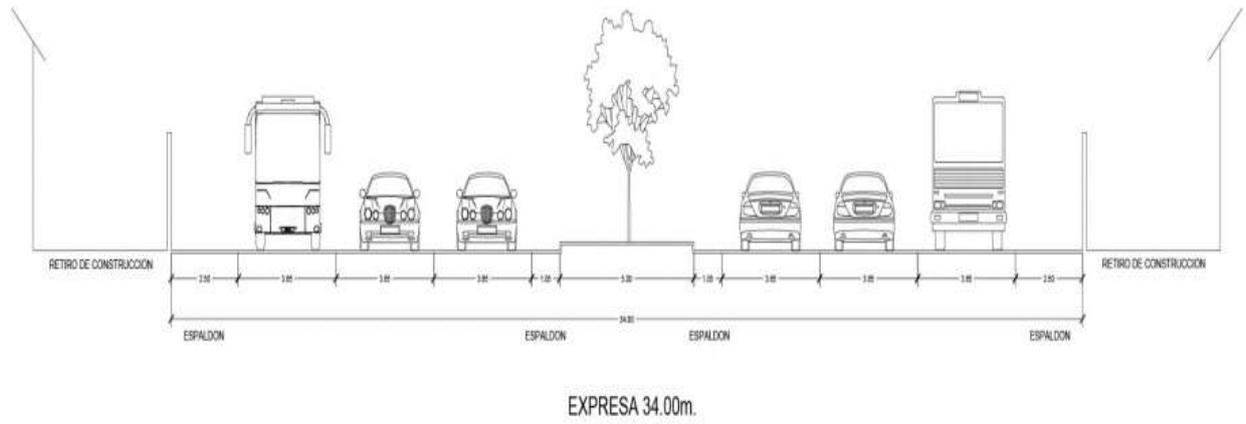
a) Características Funcionales:

1. Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales.
2. Fácil conexión entre áreas o regiones.
3. Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas.
4. Garantizan altas velocidades de operación y movilidad.
5. Soportan grandes flujos vehiculares.
6. Separan al tráfico directo del tráfico local.
7. No admiten accesos directos a los lotes frentistas.
8. En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente.
9. Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

b) Características Técnicas:

Velocidad de proyecto	90 km /h
Velocidad de operación	60 – 80 km/h
Distancia paralela entre ellas	8.000 - 3.000 m.
Control de accesos	Total (intersecciones a desnivel)
Número mínimo de carriles	3 por sentido
Ancho de carriles	3.65 m.
Distancia de visibilidad de parada	80 km/h = 110 m.
Radio mínimo de curvatura	80 km/h = 210 m.
Gálibo vertical mínimo	5.50 m.
Radio mínimo de esquinas	5 m.
Separación de calzadas	Parterre mínimo de 6.00 m.
Espaldón	Mínimo 2.50 m. (laterales). De 4 carriles / sentido en adelante, espaldones junto a parterres mínimo 1.80 m.
Longitud carriles de aceleración	Ancho del carril x 0.6 x Velocidad de la vía (km/h)
Longitud carriles de desaceleración	Ancho del carril x Velocidad de la vía (km/h) / 4.8

Nota: Estas fórmulas de cálculo de carriles de aceleración y desaceleración sirven para una estimación preliminar. El detalle de cálculo definitivo se realizará en base a bibliografía especializada. Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones **vigentes del Ministerio de Transporte y Obras Públicas - MTOP.**



Artículo 129.- Vías Arteriales.- Enlazan las vías expresas y las vías colectoras, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales). Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y rurales proporcionando fluidez al tráfico de paso.

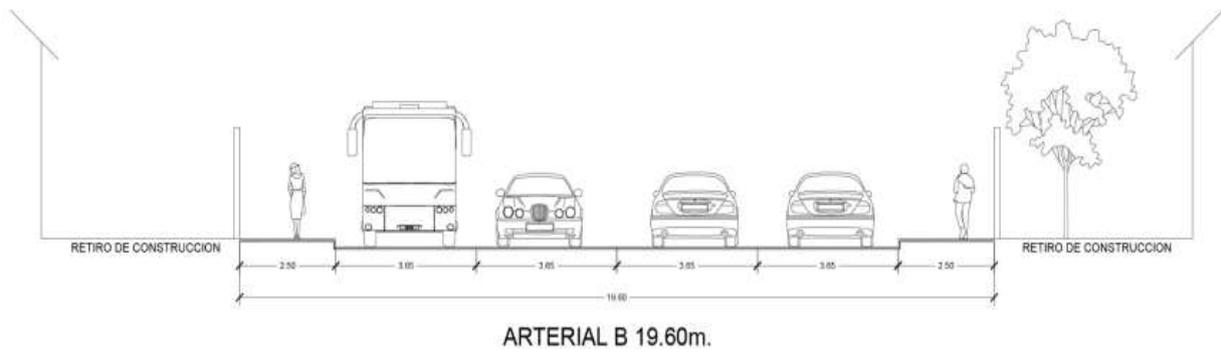
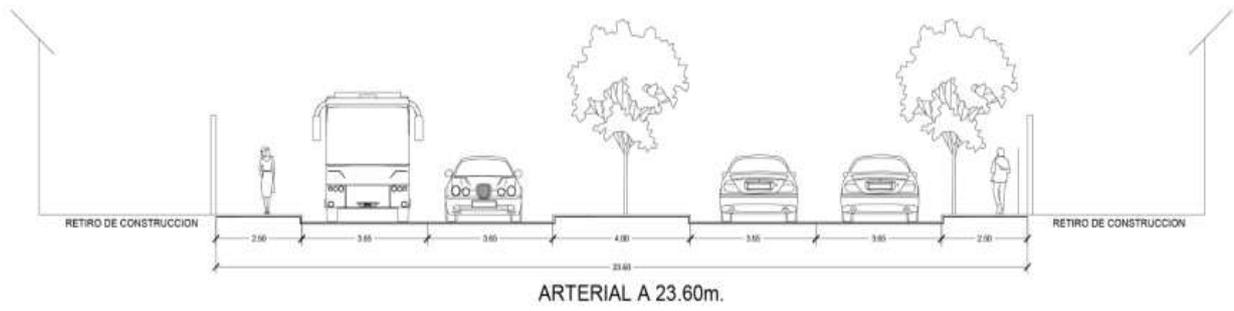
Artículo 130.- Características Funcionales:

- a) Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias;
- b) Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural;
- c) Proveen una buena velocidad de operación y movilidad;
- d) Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares;
- e) Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional;
- f) No admiten el estacionamiento de vehículos;
- g) Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.

Artículo 131.- Características Técnicas:

CARACTERÍSTICAS	ARTERIAL A	ARTERIAL B
Velocidad de proyecto	70 km /h	70 km /h
Velocidad de operación	50 - 70 km/h	50 - 70 km/h
Distancia paralela entre ellas	3.000 - 1.500 m.	3.000 - 1.500 m.
Control de accesos	Pueden tener algunas intersecciones a nivel con vías menores; se requiere buena señalización y semaforización.	Pueden tener algunas intersecciones a nivel con vías menores; se requiere buena señalización y semaforización.
Número mínimo de carriles	2 por sentido	2 por sentido
Ancho de carriles	3.65 m.	3.65 m.
Distancia de visibilidad de parada	70 km/h = 90 m.	70 km/h = 90 m.
Radio mínimo de curvatura	70 km/h = 160 m.	70 km/h = 160 m.
Gálibo vertical mínimo	5.50 m.	5.50 m.
Aceras	2.5 m mínimo.	2.5 m. mínimo.
Radio mínimo de esquinas	5 m.	5 m.
Parterre	4 m mínimo.	
Espaldón (opcional)	1.80 m. mínimo	1.80 m. mínimo
Longitud de carriles de aceleración	Ancho del carril x 0.6 x Velocidad de la vía (km/h).	Ancho del carril x 0.6 x Velocidad de la vía (km/h).
Longitud de carriles de desaceleración	Ancho del carril x Velocidad de la vía (km/h) / 4.8.	Ancho del carril x Velocidad de la vía (km/h) / 4.8.

Nota: Estas fórmulas de cálculo de carriles de aceleración y desaceleración sirven para una estimación preliminar. El detalle de cálculo definitivo se realizará en base a bibliografía especializada



Artículo 132.- Vías Colectoras.- Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).

a) Características Funcionales:

1. Sirven de enlace entre vías arteriales y las vías locales.
2. Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial
3. Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.
4. Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
5. Proveen acceso a propiedades frentistas.
6. Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
7. Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
8. Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
9. Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo.
10. Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

b) Características Técnicas:

CARACTERÍSTICAS	COLECTORA A	COLECTORA B
Velocidad de proyecto	70 km /h	70 km /h
Velocidad de operación	30 - 50 km/h	30 - 50 km/h
Distancia paralela entre ellas	1.500 – 500 m.	1.500 – 500 m.
Control de accesos	La mayoría de las intersecciones son a nivel.	La mayoría de las intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles	1 por sentido	1 por sentido
Ancho de carriles	3.65 m.	3.65 m.
Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2.20 m.; deseable 2,40 m.	Mínimo 2.20 m.; deseable 2.40 m.
Distancia de visibilidad de parada	50 km/h = 60 m.	50 km/h = 60 m.
Radio mínimo de curvatura	50 km/h = 80 m.	50 km/h = 80 m.
Gálibo vertical mínimo	5.50 m.	5.50 m.
Radio mínimo de esquinas	5 m	5 m
Aceras	Mínimo 2.50 m.	Mínimo 2.10 m.

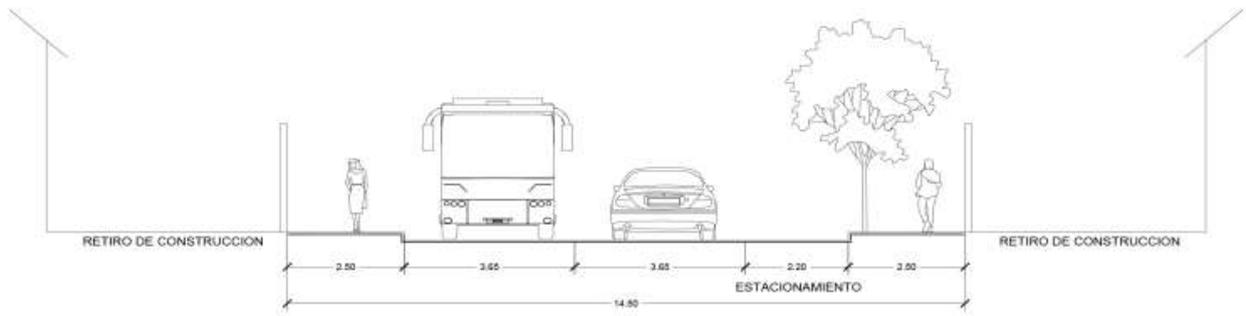
Nota: Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP.

En las vías en las cuales sea prohibido estacionar y previo informe aprobatorio por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, se permitirá utilizar bahías de estacionamientos públicos en

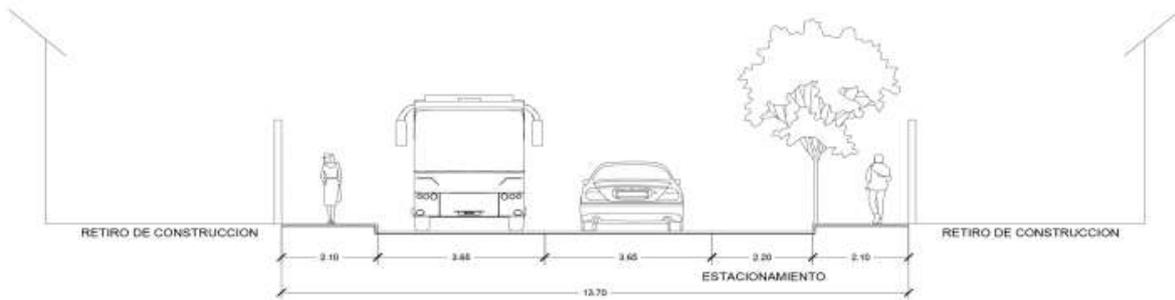
el área ocupada por la acera, siempre y cuando se destine el retiro frontal integrado a la acera. Estos estacionamientos serán paralelos a la calzada.

Para el dimensionamiento se debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.

En las áreas suburbanas, se puede considerar como vía colectora secundaria a aquella que permite articular con servicio de transporte público diversos asentamientos humanos.



COLECTORA A 14.50m.



COLECTORA B 13.70m.

Artículo 133.- Vías Locales.- Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m. para conectarse con una vía colectora.

a) Características Funcionales:

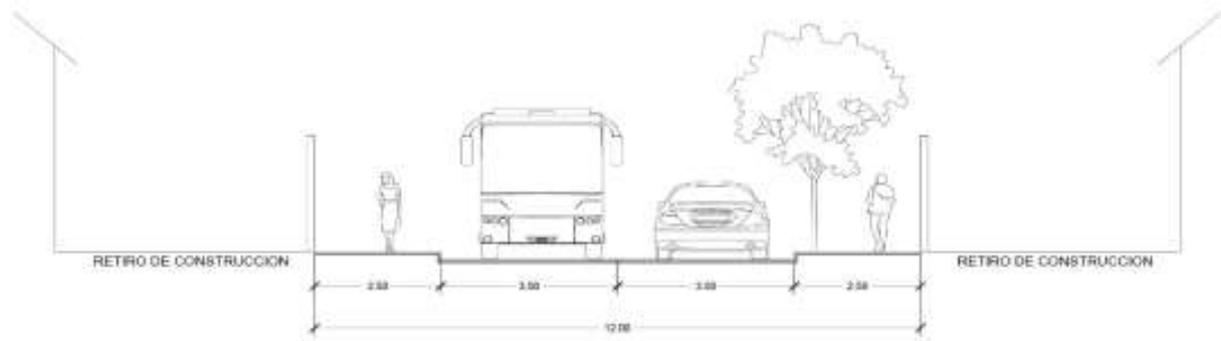
1. Se conectan solamente con vías colectoras.
2. Proveen acceso directo a los lotes frentistas.
3. Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
4. Bajos flujos vehiculares.
5. No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad).
6. No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
7. Pueden permitir el estacionamiento de vehículos.
8. La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
9. La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.
10. Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos.
11. No permiten la circulación de líneas de buses.

b) Características Técnicas:

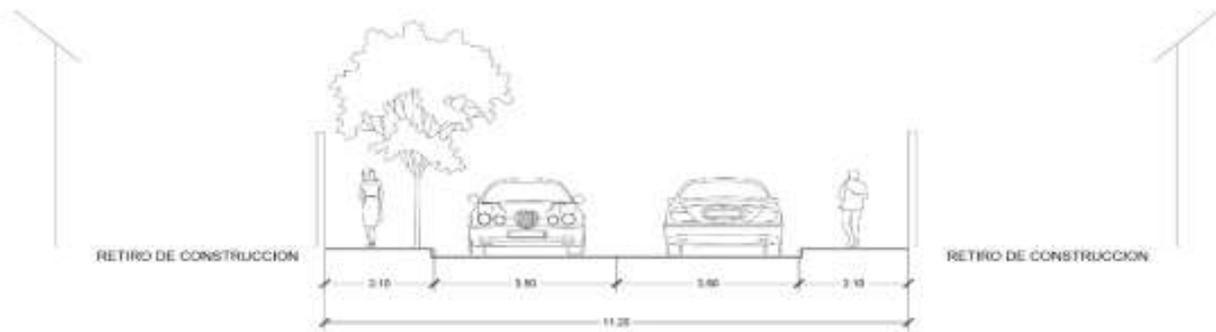
CARACTERÍSTICAS	LOCAL A	LOCAL B	LOCAL C	LOCAL D
Velocidad de proyecto	50 km/h	50 km/h	50 km/h	50 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h	Máximo 30 km/h	Máximo 30 km/h	Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre ellas	100 - 300 m.			
Ancho Total de vía	12 m.	11.2 m.	10.5 m.	10.2 m.
Longitud de vía	400-500	300-400	100-300	Hasta 100
Número mínimo de carriles	2	2	2	2
Ancho de carriles	3.5 m.	3.5 m.	3 m.	3 m.
Estacionamiento lateral (opcional)	Mínimo 2.00 m.	Mínimo 2.00 m.		
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 40 m.			
Radio mínimo de esquinas	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.
Separación de circulación	Señalización horizontal	Señalización horizontal	Señalización horizontal	Señalización horizontal
Longitud máxima de vías de retorno	300 m.	300 m.	300 m.	300 m.
Aceras	Mínimo 2.50 m.	Mínimo 2.10 m.	Mínimo 2.50 m.	Mínimo 2.10 m.

El dimensionamiento debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.

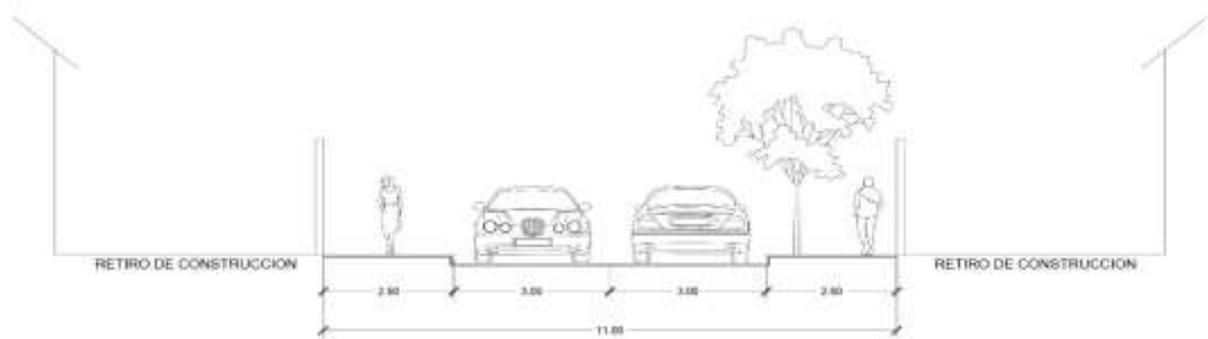
Nota: Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP.



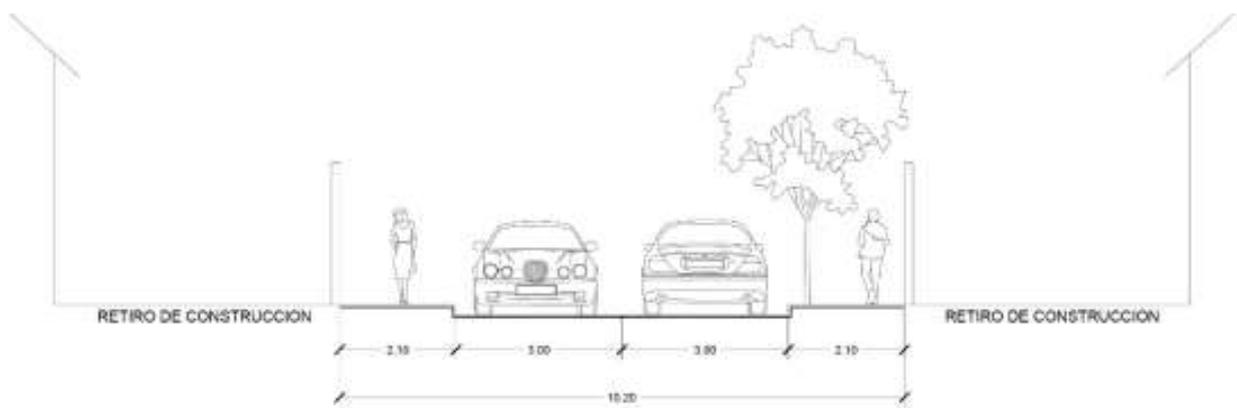
LOCAL A 12.00 m.



LOCAL B 11.20m.



LOCAL C 11.00m.



LOCAL D 10.20m.

Artículo 134.- Integración al sistema vial rural.-Para el diseño y ejecución de vías correspondientes al sistema vial urbano se deberá coordinar y compatibilizar su funcionalidad con las vías del sistema vial rural cuya competencia corresponde al Gobierno Autónomo Municipal Del Cantón Portovelo.

Para la aprobación de proyectos de habilitación de suelo permitidos en área rural se deberá proveer de accesibilidad a los predios a través de vías que permitan una velocidad de operación de 50 km/m y circulación de transporte colectivo. Estas vías deberán contar con una sección mínima de 10 metros con dos carriles de circulación de 3 m. cada uno, un espaldón externo de 1 m. y cuneta de 1 m. a cada lado.

Artículo 135.- Especificaciones mínimas para el diseño de las vías.- Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en los cuadros Nos. 1 y 2 de "Características y Especificaciones Mínimas de Vías".

a) ACERA: Tendrá un ancho variable, con un espacio útil continuo para circulación peatonal de 1.20 m. en el resto se ubicarán rampas de acceso vehicular, mobiliario urbano, vegetación, luminarias y similares.

Con relación al costado interno de la acera, se considerará un espacio libre de 0.45 m. junto a cerramientos (muros, verjas), que disponen generalmente vegetación ornamental y en donde las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; 0.15 m. adicionales, cuando las edificaciones se efectúan en línea de fábrica; y 0.15 m. más, para el caso de fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales).

Con respecto al costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; 0.45 m.; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidratantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, se incrementarán 0.15 m. adicionales.

Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armario de servicio básico, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida. El ancho mínimo de las aceras deberá estar en relación a la clasificación vial del cuadro NQ 2, especificaciones mínimas de vías.

b) ANCHO DEL CARRIL: El ancho del carril de circulación será de 3.65 m., su variación estará en función de la velocidad y del tipo de vía.

c) CARRIL DE ESTACIONAMIENTO LATERAL O TIPO CORDÓN: En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km. /hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2.00 m. En las vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento éste tendrá un ancho mínimo de 2.40 m.

d) CARRIL DE ESTACIONAMIENTO TRANSVERSAL O EN BATERÍA: Los estacionamientos transversales, serán de 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras puede ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación, siendo esto lo deseable. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adaptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de operación es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.

- e) **ANCHO DE CALZADA:** Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes. En vías locales con un solo sentido de circulación, mínimo 4.50 m. y para dos sentidos de circulación, mínimo 6 m. sin considerar carril de estacionamiento.
- f) **PARTERRE:** Se recomienda un ancho mínimo de 3.00 m. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, requiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1.20 m.
- g) **RADIOS DE ACERA/CALZADAS EN INTERSECCIONES:**
Se consideran los siguientes radios mínimos:
- En vías arteriales colectoras: 10 m.
 - Entre vías colectoras y vías locales: 7 m.
 - Entre vías locales: 5 m.
 - Entre pasaje y pasaje: 3 m.
- h) **RADIOS DE GIRO:** El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para dar la vuelta. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro.

Las principales especificaciones geométricas acerca de los radios de giro, que deben servir como base para el diseño de las secciones viales y parterres, son los siguientes:

TIPO DE VEHÍCULO	DISTANCIA ENTRE EJES MÁS ALEJADOS	RADIO DE GIRO MÍNIMO
Automóvil	3.35 m.	7.32 m.
Camión pequeño	4.50 m.	10.40 m.
Camión	6.10 m.	12.81 m.
Tráiler con remolque	12.20 m.	12.20 m.
Tráiler con remolque	15.25 m	13.72 m.

Nota: Estos datos son referenciales para condiciones mínimas, por lo que, para el diseño en condiciones de operaciones reales, deberá referirse a normativas específicas.

Artículo 136.- Del diseño y la construcción vial. -El GAD Municipal diseñará las vías arteriales, colectoras y locales, en base al Sistema Vial del PDOT, PUGS y al Plan Vial.

Artículo 137.- Ocupación de aceras. - No se permitirá la ocupación de la acera con estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de control, estas deben diseñarse e incluirse en el inmueble.

Artículo 138.- Facilidades de tránsito. -En los cruces de vías arteriales y colectoras, deben construirse facilidades de tránsito, según las alternativas técnicas que se requieran para el efecto.

Los giros derechos se diseñarán con un ancho mínimo de 5.40 m., y una ochava de 10 m., de radio mínimo, separados de las intersecciones por islas a todos los lados del cruce. Esto facilitará la circulación de vehículos y el cruce de peatones con seguridad durante las fases semafóricas.

Para los giros izquierdos deben diseñarse bahías, cuya longitud estará determinada por la demanda de tránsito; el ancho debe ser mínimo de 3 m., la longitud de transición debe tener 25 m. como mínimo en vías arteriales, y colectoras urbanas y el radio de giro debe ser de 14 m.

El cálculo de la longitud de transición mínima, (Lt) se calcula con la siguiente fórmula:

$$L_t = \text{Ancho de carril de viraje} \times \text{Velocidad (Km/h)} \times 6,6$$

Los redondeles distribuidores de tráfico deberán tener radios mínimos de acuerdo a la siguiente tabla:

RADIO DEL REDONDEL (m)	ANCHO DE LA VÍA DEL REDONDEL (m.)		
	1 vehículo articulado	1 vehíc. articulado + 1 liviano	1 vehíc. articulado + 2 livianos
5	7,6	11,7	
8	7,1	11,2	
10	6,7	10,8	
12	6,5	10,3	
14	6,2	10,1	
16	6,0	9,9	
18	5,9	9,7	
20	5,7	9,6	13,5
22	5,6	9,5	13,4
24	5,5	9,4	13,3
26	5,4	9,3	13,2
28	5,4	9,2	13,0
30	5,3	9,1	12,9
50	5,0	8,8	12,6
100	4,6	8,4	12,2

Los intercambiadores de tránsito: deben diseñarse de tal modo que en ningún sitio se reduzca el ancho de los carriles de las vías arteriales de acceso y su número corresponda a una previsión de tráfico de por lo menos 20 años.

Artículo 139.- Pavimentos.- Deberán cumplirse las normas de calidad establecidas por el MTOP en las “Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes” 001– 2000.

Artículo 140.- Curvas de retorno.- Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente.

Se diseñarán curvas de retorno según la siguiente fórmula: $r = c+a$

Donde:

c = significa ancho de la calzada vehicular a = ancho de una acera

r = radio de curva del bordillo

La contra curva del diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente.

Artículo 141.- Derechos de vías.- Los derechos de las vías deberán sujetarse a la ley de caminos, a las disposiciones emitidas por el MTOP, a los estudios, recomendaciones viales del PDyOT, PUGS, de la Unidad responsable del Tránsito y del cuadro N° 1 (Características mínimas de las vías).

Artículo 142.-Áreas de protección especial. - Se deben considerar áreas de protección especial en los casos del: colectores y matrices de agua, colectores en servidumbre de paso conductores eléctricos, ríos, quebradas, canal de riego, sistema vial expreso y arterial de acuerdo a las especificaciones señaladas PUGS.

Se debe observar un retiro de construcción de **100 metros** desde el eje o del límite, en instalaciones, de almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

SECCIÓN IV: DE LAS CALLES, AVENIDAS

Artículo 143.- El ancho y las características de las vías serán determinados por en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y a los estudios sobre vialidad y transporte.

Artículo 144.- Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones anteriores.

Artículo 145.- Cualquier persona o institución, podrá sugerir al GAD Municipal el nombre de una persona ilustre para nominar una vía de la ciudad.

Artículo 146.- El Director de Avalúos y Catastros obligatoriamente, informará al Director de Planificación cuando una vía no tenga denominación.

Artículo 147.- Las vías se enumerarán de Norte a Sur y de Oriente a Occidente, según el caso.

Artículo 148.- 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 Director de Planificación en coordinación con la Dirección de Avalúos y Catastros, para lo cual se establecerá un recargo del 100% del valor de la placa de numeración.

Artículo 149.- El propietario de un inmueble, tiene la obligación de reparar las aceras que queden frente a su propiedad afectadas por su mal uso (**Parqueo de vehículos livianos y pesados, escombros, adecuaciones de servicios básicos**), acatando las normas constructivas. En caso de no cumplirse esta disposición serán sancionados con multa del **1 SBU- Salario Básico Unificado**, el GAD Municipal podrá realizar las obras a costa del propietario. La reincidencia será sancionada con el doble de la multa impuesta.

Artículo 150.- Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad, sin el permiso de la Dirección de Planificación o la Dirección de Obras Públicas, quien para conceder el respectivo permiso o autorización se guiará en la norma técnica ecuatoriana de accesibilidad al medio físico;

Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, veredas y mobiliario urbano irrespetando lo dispuesto en la norma técnica ecuatoriana de accesibilidad al medio físico.

Artículo 151.- Ninguna persona natural o jurídica, podrá colocar postes, soportes, tender redes de alambre, etc., sin obtener el permiso escrito de la Dirección de Planificación, su inobservancia será sancionada con una multa de 1-SBU Salario Básico Unificado, por cada infracción y la reincidencia se sancionará con el doble de la multa;

Queda prohibido, tender redes de alambre para la conducción de fluido eléctrico, fijándolas con aisladores a las paredes de los edificios.

**SECCIÓN III:
ACERAS, VADOS, CRUCES PEATONALES, RAMPAS**

Artículo 152.- Caso óptimo de Aceras.-

- a. El ancho mínimo de acera en vías pertenecientes al casco urbano estará establecido con 1.50 m mínimo desde línea de bordillo, excepto las infraestructuras que ya se encuentran construidas que será referida al lote aledaño.
- b. El ancho mínimo de acera en vías de 1er orden fuera del casco urbano y que este destinada al uso peatonal estará establecido con mínimo 5.00 m desde línea de bordillo.

Artículo 153.- Casos excepcionales para el diseño de rampas destinadas a la entrada y salida de vehículos. - Se consideran rampas vehiculares cuando el desnivel entre acera y calzada supera los 200 mm con una pendiente máxima del 18%. En áreas consolidadas ya definidas antes de la vigencia de esta ordenanza, se presentan dos casos:

- a) Cuando el ancho de la acera sea menor a 1.20 m., y la rampa se encuentre ocupando el ancho total de la acera, se procederá con el derrocamiento de la rampa; de ser necesario se construirá la rampa en el interior del predio. En casos puntuales para viviendas y/o edificios donde no sea viable el derrocamiento de la rampa y/o desniveles que impidan el acceso vehicular, se solicitará al propietario del predio un estudio estructural que demuestre técnicamente que no se puede proceder con el derrocamiento, en este caso la municipalidad, procederá a cobrar al propietario del predio anualmente el derecho de ocupación del espacio público.
- b) Cuando el ancho de la acera sea mayor a 1.20 m., se permitirá construir las rampas vehiculares sobre la acera, que no ocupen una longitud mayor a 50 cm., y un ancho mayor a 3.00 m.; y, las pendientes longitudinales mantendrán un rango entre el 30% y 35%, dejando un ancho mínimo de 0.90 m., libre de obstáculos para el tránsito peatonal.
- c) Por ningún motivo las rampas destinadas a la entrada y salida de vehículos deben obstaculizar el drenaje de las aguas lluvias hacia el sistema pluvial.

**SECCIÓN III:
PÓRTICOS- PORTALES**

Artículo 154.- Es deber del propietario regirse a la línea de portales establecidas en la manzana que pertenece el lote y bajo las siguientes normas.

- a) Se podrá establecer un portal si el lote posee una acera superior a 2.00 m
- b) Al existir el portal se elimina el retiro frontal para las edificaciones, pero su limitación será hasta la línea de acera establecida.
- c) Se debe respetar la altura de los portales adosados en el lote.

**SECCIÓN IV:
DE LOS CARTELES, RÓTULOS Y ANUNCIOS**

Artículo 155.- Las personas que ejerzan, profesión, arte o industria, los dueños de tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, etc., donde se produzcan y vendan artículos de cualquier clase y 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 que se anuncie la clase de actividad, profesión, arte o negocio.

Artículo 156.- Para autorizar la colocación de rótulos, se solicitará la aprobación de la Dirección de Planificación, que deberá precautelar que guarden concordancia con la fachada y el entorno.

Artículo 157.- Prohíbese terminantemente escribir anuncios comerciales de cualquier otra índole en las paredes o muros y realizar publicaciones cinematográficas fuera de los lugares establecidos en la respectiva ordenanza.

Artículo 158.- Mobiliario Urbano. - Toda la instalación de mobiliario urbano como: postes de iluminación, semáforos, cabinas telefónicas, cajeros automáticos, quioscos, basureros, jardineras y vegetación, debe colocarse preferentemente próximo a la calzada, con una anchura variable y que no constituyan un obstáculo. Así mismo los bancos en los itinerarios peatonales y bolardos se diseñarán y ubicarán de tal forma que puedan ser utilizados de manera autónoma y segura por todas las personas. Deberán cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en las Normas INEN de accesibilidad universal.

**SECCIÓN V
DE LAS MODIFICACIONES**

Artículo 159.- Modificaciones, ampliaciones, remodelaciones y actividades afines. - Todos los trabajos que se realicen en las edificaciones y otros espacios urbanos públicos y privados, que comprendan un uso público, deberán considerar la aplicación de las normas ecuatorianas de Accesibilidad vigentes.

Artículo 160.- Bienes y áreas patrimoniales. - Cualquier intervención que se realice en los espacios y edificaciones catalogadas como legado histórico y con valor patrimonial deben contar con el permiso y autorización de la unidad de áreas patrimoniales respectivas.

Artículo 161.- Señalización de precaución por ejecución de obras. - Cuando se realicen trabajos de construcción, obras de mantenimiento u otras actividades similares que impliquen ocupación de la vía pública o parte de ella, debe exigirse a los responsables de la ejecución de esas obras, sean entidades públicas o personas particulares, que sitúen señalización de precaución que alerte a los transeúntes del riesgo de accidentes, en particular para las personas con deficiencia visual. Además, se debe prever que tanto la ejecución de los trabajos, los materiales usados para su construcción, así como los elementos de protección colocados en la vía, permitan la correcta circulación de todos los peatones, de una forma segura, autónoma y lo más cómoda posible, Construir el cerramiento temporal en el área estipulada en el permiso de ocupación de vía pública (para la colocación de materiales de construcción), el mismo que deberá ser con estructura de caña o madera, con paredes de lona, zinc o plywood en perfecto estado, en caso de no realizar el cerramiento provisional deberán pagar la multa de un Salario Básico Unificado (SBU) por el desacato de este apartado técnico.

**SECCIÓN VI:
ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON PROBLEMAS DE MOVILIDAD**

Artículo 162.- La construcción ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables a las personas con problemas de movilidad de conformidad con la Norma de Accesibilidad al Entorno Físico y Normativa Técnica Ecuatoriana;

En todo proyecto de construcción, ampliación o reforma se incluirán las normas de construcción que indique el Director de Planificación de conformidad al correspondiente a las normas de construcción.

Artículo 163.- Para los efectos de la aplicación de la presente Sección, se considera edificios y áreas públicas y privadas destinadas a usos que impliquen concurrencia de público;

Para la planificación, modificación y construcción de toda obra pública y privada que preste servicios de atención al público, el Director de Planificación a través de los Inspectores de Ornato exigirá que los diseños definitivos guarden estricta relación con las normas INEN, Norma de Accesibilidad al Entorno Físico y Normativa;

Técnica Ecuatoriana sobre la accesibilidad y aquellas normas que en esta materia se dictaren a futuro;

El GAD Municipal negará la autorización de ejecución de los trabajos que contravengan normas de accesibilidad, y de haberse iniciado ordenará su paralización hasta tanto no se subsane la omisión, de persistirse en el desacato dispondrá la suspensión definitiva de la obra e impondrá una sanción de tres salarios básicos unificados.

Artículo 164.- El GAD Municipal deberá elaborar proyectos con la finalidad de adaptar las vías, veredas públicas, parques, jardines, coliseos que sean accesibles a las personas con problemas de movilidad. Para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas, la Dirección de Planificación proporcionará las normas técnicas y normas INEN sobre la materia.

**SECCIÓN VIII:
DE LAS ESTACIONES DE COMBUSTIBLES**

Artículo 165.- Las Estaciones de Expendio de Combustibles, se construirán conforme lo determinan las normas de seguridad requeridas, de manera particular por las establecidas en la ley de Hidrocarburos y los decretos que para el efecto emita la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífera (ARCH).

Artículo 166.- Queda terminantemente prohibido en las estaciones de venta de combustible el almacenamiento de gases inflamables o explosivos, además estarán sujetas a un chequeo periódico semestral, sin perjuicio de que el GAD Municipal pueda ordenar la clausura en el caso de atentar contra la seguridad ciudadana.

Artículo 167.- En lo demás las estaciones de expendio de combustibles se sujetarán a la Ley de Servicio de Defensa contra Incendios.

Artículo 168.- Se prohíbe la instalación de estaciones de combustible en áreas residenciales, próximas a centros educativos, hospitales, casas de salud y las demás que según la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífera (ARCH), señalen para el efecto.

Artículo 169.- Las nuevas estaciones de combustible deberán tener una distancia no menor a un kilómetro de las ya existentes en los cuatro puntos cardinales el área mínima del lote de terreno deberá ser de mil metros cuadrados, las mismas que deberán ser ubicadas en las avenidas principales y a no menos de 100 m de los distribuidores de tráfico y dentro de las zonificaciones del plan de uso y gestión de suelo.

**CAPÍTULO V:
EXIGENCIAS, OBLIGACIONES, RESPONSABILIDADES Y SANCIONES**

**SECCIÓN I:
EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS**

Artículo 170.- Requisitos básicos. - Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo a la presente ordenanza,

a. Relativos a la funcionalidad:

- a.1) Que la disposición y la utilización de las dimensiones de los espacios, así como la distribución de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las diferentes funciones previstas en una obra.
- a.2) Accesibilidad, que permita a las personas con discapacidad el acceso y la circulación por la obra en los términos previstos en su normativa específica.
- a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

- b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en la obra, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, elementos estructurales, mamposterías, muros de carga u otros elementos que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación
- b.2) Seguridad en caso de siniestro, de tal forma que sus ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del siniestro dentro de la propia obra y de los colindantes; y, se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
- b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no permita riesgo de accidentes para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad:

- c.1) Higiene, salud y Protección del Medio Ambiente. - Que tenga condiciones aceptables de salubridad y descontaminación en el ambiente interior de la edificación y que no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.
- c.2) Protección contra el ruido. - Que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
- c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico. - que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.
- c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

SECCIÓN II:
OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Artículo 171.- El propietario o promotor. - Será considerado propietario o promotor cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, promueve, impulsa, programa o invierte, con recursos propios o privados, en las obras de planificación y construcción para su beneficio o para su posterior enajenación.

Artículo 172.- Obligaciones del propietario o promotor.

- a) Facilitar y brindar las garantías necesarias al personal de Comisaria Municipal, obras públicas y planificación para realizar el seguimiento de la obra.
- b) Colocar en un lugar visible de la obra el letrero correspondiente con el nombre del Proyectista, y el número permiso municipal.

Artículo 173.- Requisitos para la inscripción del registro profesional.

- 1. Copia de cedula y vigente (Copia a Colores)
- 2. Registro Senecyt (Copia).
- 3. Pago del 20% del SBU.

PROFESIONALES CALIFICADOS PARA REGISTRO MUNICIPAL				
Arquitectónicos	Estructurales	Instalaciones Eléctricas & Sanitarias	Topográficos (incluye planimetría)	Plan De Contingencia & Señalización
ARQUITECTOS	INGENIERO CIVIL	INGENIERO CIVIL	INGENIERO CIVIL	INGENIERO CIVIL
INGENIERO CIVIL			ARQUITECTO	ARQUITECTO
			ING. AGRÓNOMO	
			ING. AMBIENTAL	
			ING. GEÓLOGO	

SECCIÓN III:
RESPONSABILIDADES

Artículo 174.- Responsabilidad Civil de los agentes que intervienen en el proceso de la Construcción.

- 1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas naturales o jurídicas que intervienen en el proceso de la construcción, según el caso, responderán frente a los propietarios o los terceros adquirentes de los edificios, o parte de los mismos en el caso de que sean objeto de división, por los daños materiales ocasionados en la construcción dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra:
 - a. Durante 365 días, a partir de la obtención del certificado de habitabilidad otorgado por el GAD Municipal de PORTOVELO, por daños materiales causados en la

construcción, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.

2. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente de acuerdo a la ley.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

El Proyectista responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios ocultos o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas a las demás personas naturales o jurídicas que de él dependan.

3. Cuando el Proyectista responsable de obra subcontrate con otras personas naturales o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar. Asimismo, el Proyectista responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.
4. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquellos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.
5. Será responsabilidad del Proyectista y su grupo de trabajo y propietario sobre los daños que se causaren a las edificaciones colindantes.

SECCIÓN IV: SANCIONES

Artículo 175.- Edificaciones sin permiso municipal. - A los propietarios, representantes legales y responsables técnicos que obtuvieren cualquiera de los permisos municipales:

- a) Proporcionar información o documentación errada que haya producido el engaño a la administración pública municipal;
- b) Proporcionar información o documentación desactualizada o errónea de tal manera que como producto de ello haya hecho creer al Municipalidad de Portovelo sobre una situación jurídica o fáctica irreal, tales como la propiedad del inmueble, hechos o usos falsos o irreales;
- c) Ejecutar todo tipo de obras: inicial, remodelación, ampliación y similares sin presencia o dirección técnica de profesional responsable;
- d) Las obras a las que aplica la necesidad de la dirección técnica son aquellas que van desde 4 plantas en adelante;
- e) Construir fuera de normas; construir excediendo área de edificación autorizada; ejecutar la obra en forma contraria a los planos y en general cualquier violación a las normas de edificación aplicables.

En caso de que el Municipio de Portovelo verifique alguna irregularidad en el proceso constructivo en relación con el permiso municipal aprobado, el comisario competente podrá ordenar sustentada mente la paralización inmediata de la obra, previa notificación a la persona responsable de la construcción, facilitando para el efecto el derecho constitucional a la defensa;

La paralización inmediata de la obra será aplicable respecto de las conductas establecidas en el artículo anterior.

Las infracciones cometidas por primera vez serán sancionadas de la siguiente manera:

Quienes no cuenten con el permiso de construcción tanto residenciales como industriales serán sancionadas con el 1 SBU, y contarán con un lapso de hasta 30 días para proceder a obtener los permisos requeridos.

Y para aquellas personas que hicieran caso omiso de la paralización y al proceso de obtener los permisos correspondientes a la obra en ejecución, serán sancionadas con el valor de 2 SBU.

DISPOSICIONES GENERALES

ÚNICA. - Se concede acción popular para denunciar ante el Alcalde o Alcaldesa, Dirección de Planificación, Comisaría Municipal y más funcionarios de la entidad municipal, las obras que se realicen sin observar las disposiciones de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES DEROGATORIA

ÚNICA.- Queda derogada la "Ordenanza de Ornato y Fábrica para el Cantón", publicada en el Registro Oficial No. 122, de fecha 18 de noviembre de 1981.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Hasta que se formule y apruebe el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano en cada centro poblado rural del cantón, la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitirá las regulaciones, en donde conste una demarcación provisional de los centros poblados que deben ser protegidos, preservados y restaurados, en cuyos casos se sujetarán a dicha normativa.

SEGUNDA: Las resoluciones que expida la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en relación a normas de Uso y Gestión del Suelo, deberá observar la trama urbanística de cada sector.

TERCERA. - Los Anteproyectos de Urbanizaciones que hayan sido aprobadas por la Unidad de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, previo a que la presente ordenanza entre en vigencia; se aprobarán siguiendo las exigencias y lineamientos de las ordenanzas anteriores.

CUARTA.- Una vez concluido el proceso de Legalización de cada sector consolidado, el GADMP iniciará un proceso para la regularización de las construcciones existentes, para lo cual el Ejecutivo deberá dictar las disposiciones necesarias.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente reforma entrará en vigencia luego de su aprobación, se publique en el dominio Web de la Institución Municipal y en el Registro Oficial, conforme lo determina el primer inciso del Art. 324, de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reformado mediante Ley Orgánica para la optimización y eficiencia de trámites administrativos, publicada en el segundo Suplemento del Registro Oficial Nro. 353, del 23 de octubre de 2018.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, a los 30 días de mayo del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**ROSITA PAULNA
LOPEZ SIGÜENZA**

Sra. Rosita Paulina López Sigüenza.
**ALCALDESA DEL GAD
MUNICIPAL DE PORTOVELO**



Firmado electrónicamente por:
**NARCIZA DEL
CARMEN PINEDA
LABANDA**

Abg. Narciza Pineda Labanda.
**SECRETARIA DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE PORTOVELO**

CERTIFICO: Que la “**ORDENANZA DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES Y ORNATO DEL CANTÓN PORTOVELO**”, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en las sesiones de carácter ordinaria celebradas los días 23 de marzo y 30 de mayo del 2022, respectivamente.

Portovelo, 30 de mayo del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**NARCIZA DEL
CARMEN PINEDA
LABANDA**

Abg. Narciza Pineda Labanda
**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL
GAD MUNICIPAL DE PORTOVELO**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la “**ORDENANZA DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES Y ORNATO DEL CANTÓN PORTOVELO**”, y ordenó su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, Página WEB y Registro Oficial.

Portovelo, 30 de mayo del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**ROSITA PAULNA
LOPEZ SIGÜENZA**

Sra. Rosita Paulina López Sigüenza.
**ALCALDESA DEL GAD
MUNICIPAL DE PORTOVELO**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, Página WEB y Registro Oficial la “**ORDENANZA DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES Y ORNATO DEL CANTÓN PORTOVELO**”, la Señora Rosita Paulina López Sigüenza; Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portovelo, en la fecha antes indicada. **LO CERTIFICO.-**

Portovelo, 30 de mayo del 2022.



Firmado electrónicamente por:
**NARCIZA DEL
CARMEN PINEDA
LABANDA**

Abg. Narciza Pineda Labanda
**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL
GAD MUNICIPAL DE PORTOVELO**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.