



O-CM-GADCM-002-2019

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL  
CANTÓN MIRA**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

**Que**, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales".

**Que**, el Art. 239 de la Constitución de la República dispone: "El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo".

**Que**, el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe: "el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna".

**Que**, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador en su parte pertinente indica: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley".

**Que**, el literal c) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) determina las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: "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 zonas verdes y áreas comunales".

**Que**, el Art. 55 del COOTAD determina de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal: "Planificar, junto con otras instituciones del sector



público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad”; y, la de “ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

**Que**, el Art. 59 del COOTAD consigna: “El alcalde o alcaldesa es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo municipal, elegido por votación popular, de acuerdo con los requisitos y regulaciones previstos por la ley de la materia electoral”.

**Que**, los literales f), i) y w) del Art. 60 del COOTAD establecen las atribuciones del alcalde o alcaldesa: “Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas”; la de “resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; expedir, previo conocimiento del concejo, la estructura orgánico – funcional del gobierno autónomo descentralizado municipal”; y, la de “dirigir y supervisar las actividades del GAD Municipal, coordinando y controlando el funcionamiento de los distintos departamentos”.

**Que**, el Art. 470 del COOTAD establece sobre el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada. Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

**Que**, el Art. 474 del COOTAD manda: “aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes. La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen. Cuando la antigua



Johnny Garrido  
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA



"Cantón de oportunidades"

propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial".

**Que**, el Art. 3 del Código Orgánico Administrativo señala: "Principio de eficacia.- Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias".

**Que**, el Art. 4 de la misma norma legal señala: "Principio de eficiencia.- Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales".

**Que**, "los proyectos de urbanizaciones deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. El Urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad del cantón Mira, las redes de infraestructura".

**Que**, en la actualidad los procesos mediante los cuales se lleva adelante la aprobación de urbanizaciones, conllevan considerables retrasos en su desarrollo, lo cual desestimula la inversión en el cantón, atentando contra la accesibilidad a la vivienda y la reducción de los niveles de déficit de la misma.

**Que**, es preciso garantizar a la ciudadanía, a través de la fiscalización municipal y la entrega de garantías, que los procesos constructivos se ejecuten de acuerdo a las normas técnicas y a los estudios aprobados previamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira.

En uso de la facultad legislativa prevista en los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República, en concordancia con el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, acogiendo lo determinado

**EXPIDE:**

**"LA ORDENANZA DE NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO  
APLICABLES A URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES Y PROCEDIMIENTOS  
APROBATORIOS DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y  
REESTRUCTURACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN MIRA"**

**TÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**



## CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE

**Art. 1.- Definiciones.-** Para la aplicación de la presente Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

- a) **Conjunto habitacional:** Es un conjunto de viviendas con infraestructura básica, que se implanta dentro de una urbanización.
- b) **Fraccionamiento:** Es la división de un terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.
- c) **Infraestructura básica:** Es la dotación de servicios que van a satisfacer a la urbanización, tales como: agua potable; alcantarillado sanitario y pluvial; red eléctrica; red de telecomunicaciones; sistema de protección contra incendios; calzadas, aceras, bordillos; áreas verdes y comunales.
- d) **Proyecto urbanístico:** Es la organización de un espacio público o privado para satisfacer las necesidades de una población. Área de terreno fraccionada que es ofrecida como lote con infraestructura básica, sin vivienda edificada.
- e) **Reestructuración de lotes:** Es un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:
  - Regularizar la configuración de los lotes; y,
  - Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- f) **Urbanización:** Es la división o parcelación de una determinada área, que debe cumplir con normas para brindar infraestructura básica. La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia. Para la comprensión de la presente Ordenanza, la palabra Urbanización(es) será utilizada de manera general para señalar tanto proyectos urbanísticos como conjuntos habitacionales.
- g) **Urbanizador:** Llámese al propietario del terreno, promotor o inversionista del proyecto, sea éste(os) persona natural o jurídica.
- h) **Densidad urbana:** Es un término usado en planificación urbana y diseño urbano para referirse al número de personas que habitan un área urbanizada determinada. Como tal, debe distinguirse de otras medidas de densidad de población. La densidad urbana se considera un factor importante para entender cómo funcionan las ciudades. La investigación relacionada con la densidad urbana se realiza en diversas áreas,



Johnny Garrido  
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA



"Cantón de oportunidades"

incluidas la economía, la salud, la innovación, la psicología y la geografía, así como la sostenibilidad.

**Art. 2.- Objeto.-** El objeto de este procedimiento es el de regular y establecer las normas que definen los mecanismos de aprobación y emisión de permisos de construcción de todas las urbanizaciones, fraccionamientos o reestructuración de lotes que se ejecuten en el cantón Mira, con la finalidad de incentivar la inversión en el ámbito de la construcción, prestando mayores facilidades en el proceso de legalización de dichos proyectos, garantizando la idoneidad técnica, económica y legal de los mismos.

Las normas contempladas en esta ordenanza tienen como objetivo velar por los derechos ciudadanos de contar con centros poblados en proceso de desarrollo, a que los mismos se ajusten a normas de expansión urbana ordenada y planificada.

**Art. 3.- Ámbito.-** El ámbito de aplicación de la presente ordenanza, comprende el territorio del cantón Mira, tanto en áreas urbanas como rurales, de acuerdo con el uso de suelo establecido por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira.

**Art. 4.- Alcance.-** En el procedimiento aprobatorio de las urbanizaciones, se deberá cumplir con las disposiciones de esta Ordenanza y demás normativa de la materia. Para la aprobación de fraccionamientos y reestructuración de lotes, se tendrá en cuenta lo consignado en el COOTAD, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su reglamento, las políticas públicas emitidas por el ente rector, además de la ordenanza antes mencionada, y normativa pertinente.

## TÍTULO II

### NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO APLICABLES A URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

#### CAPITULO I

##### DE LA DIVISIÓN DEL SUELO:

**Art. 5.-** Las divisiones del suelo, urbanizaciones o subdivisiones, se sujetarán a las disposiciones establecidas en esta Ordenanza y a las normas generales de esta sección.

**Art. 6.-** Toda división del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público. El sistema vial de uso público se sujetarán a las especificaciones contenidas en el Cuadro No 1 de la presente Ordenanza, referido a características mínimas de las vías, a las normas establecidas en la Ley de Caminos y derechos de vías del sistema nacional de auto-pistas y zonas de protección de líneas de transmisión eléctricas.



**Art. 7.-** Los proyectos de urbanizaciones deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. Es obligación del urbanizador construir y gestionar los servicios mencionados, para posteriormente entregar sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

**Art. 8.-** Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, Tendrán la superficie y el frente mínimos establecidos por la Dirección de Obras Públicas, pero se permitirá una tolerancia del 15% en la superficie y el frente de los lotes.

No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al 50% (27 grados), a menos que presenten justificativos técnicos que demuestren la bondad del suelo en relación con riesgos de deslizamientos.

**Art. 9.-** Toda división del suelo contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal. Esta área por una sola vez será el 15 % de superficie útil del terreno a dividirse, y se ubicará con frente a la calle. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la Dirección de Obras Públicas.

En las áreas verdes transferidas a favor del municipio no será objeto de transferencia, ni cambiara su destino a otros fines.

**Art. 10-** No se exigirá el establecimiento de áreas comunales y verdes en los siguientes casos:

- a) Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el 10% para áreas comunales y verdes, cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.
- b) En los casos de divisiones de hecho, judiciales, realizadas entre herederos.
- c) En caso de divisiones de hecho con existencia de construcciones, el propietario deberá justificar la existencia de las mismas presentando los respectivos permisos municipales.
- d) En superficies menores de 5.000 m<sup>2</sup>.

En el caso de superficies donde se implanten conjuntos habitacionales en áreas comprendidas entre 6.000 y 10.000 m<sup>2</sup>, el promotor destinará para área verdes-comunales un porcentaje del 15% como mínimo de la superficie total.



Johnny Garrido  
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA



"Cantón de oportunidades"

**Art. 11.-** No pueden ser destinadas para espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, canales abiertos, riberas de ríos, las vecinas a terrenos inestables, las zonas inundables o que presentes pendientes superiores al 50%, a menos que, se encuentren aterrizadas las áreas comunales o los espacios verdes, o que el urbanista asegure su construcción, con garantía a elección de la Municipalidad de Mira, quien determinará el tipo y su monto.

Cuando las áreas de afectación sean mayores al 30% de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes sino, únicamente, el equipamiento del área comunal determinado por las normas respectivas, el mismo que se localizará en el área urbanizable.

**Art. 12.-** Las áreas destinadas para zonas verdes y de equipamiento comunal deberán ser entregadas a la Municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la Dirección de Obras Públicas. El urbanizador además arborizará las áreas verdes de veredas y parterres con variedades forestales propias de la zona.

El mantenimiento de las áreas verdes y comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que estas sean entregadas al Municipio. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el cuidado y mantenimiento de estos bienes de dominio público de propiedad del Municipio.

**Art. 13.-** Si el predio limita o está atravesado por un río o quebrada, se mantendrá una franja de protección de 25 metros de ancho como mínimo, de uso público, medidos horizontalmente desde la ribera. Constituyéndose en retiro obligatorio de libre construcción, al que las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso para su mantenimiento.

**Art. 14.-** En los casos de subdivisión de un predio por: herencia, división de hecho y división judicial, el tamaño del lote mínimo no podrá ser menor de 105 metros cuadrados, y el frente de cada uno deberá ser 10 metros como mínimo y en el caso de urbanizaciones también 10,00 metros de frente.

**Art. 15.-** Son urbanizaciones sujetas a reglamentación particular y se rigen por ordenanza especiales solo las urbanizaciones de interés social.

CUADRO 1	USO DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS
Código	USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
	USO GLOBAL = V vivienda
	ESTABLECIMIENTOS
VA-1	Vivienda agrícola Lotes de 1000 a 5000 m <sup>2</sup>



<b>VA-2</b>	<b>Vivienda agrícola,</b> Lotes de 5001 a 50000 m <sup>2</sup> .
<b>V-1</b>	<b>Vivienda urbana (Alta Densidad)</b> Lotes de 150 a 200 m <sup>2</sup> .
<b>V-2</b>	<b>Vivienda urbana (Media Densidad)</b> Lotes de 201 a 300 m <sup>2</sup> .
<b>V-3</b>	<b>Vivienda Urbana, (Baja Densidad)</b> Lotes de 301 a 1000 m <sup>2</sup> .

## CAPITULO II DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:

**Art. 16.- Vivienda de interés social.-** La vivienda de interés social es aquella adecuada y digna que garantiza el derecho a la vivienda cumpliendo con condiciones de habitabilidad y servicios básicos indispensables, dirigidas a quienes pertenecen a uno de los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, que residen en el cantón, las mismas que por su precio son susceptibles de adquisición.

**Art. 17-** Los programas de vivienda de interés social serán diseñadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; y, se implementarán en suelo urbano o rural dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.

La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se sujetarán al uso de, que para el efecto se detallan en los cuadros 1.1 y 1.2 de esta ordenanza."

### PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CUADRO 1.1	USO DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS
<b>CODIGO</b>	USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
USO GLOBAL=V	vivienda
	<b>ESTABLECIMIENTO</b>
<b>V-0</b>	<b>Vivienda urbana de Interés Social (Alta Densidad)</b>
	Lote mínimo de 105 m <sup>2</sup> .



**PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

CUADRO 1.2		ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE MIRA												
CÓDIGO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE frente-fondo	ALTURA MAXIMA		Coeficiente de Ocupación del Suelo	Coeficiente de Utilización del Suelo	RETIROS MÍNIMOS					ESTACIONAMIENTO
					AM	AM			R M	R M	R M	R M	R M	
VIVIENDA	FO	LM	FM	PL	Pisos	Metros	COS	CUS	F	L1	L2	P	E B	E
VA102	A													
	AISLADA	105	7	1 - 2	2	7	0,60	1,20	3	0	1	2	2	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VB102	B													
	PAREADA	105	7	1 - 2	2	7	0,60	1,20	3	1	0	2	2	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VC102	C													
	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	105	7	1 - 2	2	7	0,60	1,20	3	0	0	2	2	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VD102	D													
	CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA	105	1,00	1 - 2	2	7	0,60	1,20	0	0	0	2	2	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS

Retiro Mínimo: **RM**

Frontal: **F** Lateral: **L1** Lateral: **L2** Posterior: **P** Entre Bloque: **EB**

**Art. 18.-** Los programas de vivienda de interés social podrán ser planificados y ejecutados por etapas y sus obras de urbanización serán entregadas al Municipio de Mira de la misma manera o en su totalidad.

**Art. 19.-** La construcción de las obras de equipamiento comunal y las áreas verdes será de responsabilidad del promotor - Ministerio de la Vivienda- (en todos los casos, tanto en proyectos desarrollados por esa Institución, como los que reciban su calificación y apoyo), Institución que coordinará su ejecución con todos los organismos del Estado mediante convenios que garanticen su dotación en lo relativo a: Educación, Recreación y Deportes, Bienestar Social, Salud, etc., la magnitud de estos equipamientos se calculara en función del número de habitantes proyectado.

9  
*[Signature]*



### CAPITULO III DE LAS EDIFICACIONES

**Art. 20.- Retiros Frontales.-** Los retiros frontales serán encespados y arborizados. En ningún caso se permitirá la ocupación de estos retiros con edificaciones, salvo cubiertas de garaje o garitas de vigilancia. En las zonas múltiples y que tengan uso comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera y no se permitirán estacionamientos, cerramientos, ni obstáculo alguno. Queda prohibido en las edificaciones que se encuentran en la línea de fábrica construir volados hacia las aceras que forman parte del espacio público, exceptuándose la construcción de balcones cuya dimensión no debe superar el 10% del frente de la edificación.

**Art. 21.- Cerramientos.-** Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura mínima de 2 metros y máxima de 3,80 metros. Los cerramientos frontales podrán tener una altura máxima de 2,50 metros, deberán ser diseñados en armonía con el edificio y serán aprobados conjuntamente con el proyecto arquitectónico.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 2 metros de altura como mínima, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la ciudad.

**Art. 22.- Los desbanques y taludes.-** Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores al 50%, para la ejecución de proyectos será necesario un estudio específico del suelo, de los desbanques y taludes, que presentará previamente el interesado a la Dirección General de Planificación, para su aprobación. En todo desbanque que afecte a los colindantes, el propietario debe construir los muros de protección de manera inmediata.

**Art. 23.-** Los estacionamientos se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en esquinas, ni a través de plazas, plazoletas, parques parterres ni pretiles y se lo hará siempre desde una vía pública. En caso de que el predio tenga acceso a dos vías, el ingreso vehicular se lo planificará por la vía de menor jerarquía.

b) Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros. En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales. La ocupación como accesos a los estacionamientos, no superará el 30% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10 metros el acceso a los estacionamientos será de 3 metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,50 metros y máxima de 3,80 metros.



c) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Obras Públicas.

CUADRO 4	REQUERIDOS NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS
<b>1. USO RESIDENCIAL</b>	
Proyecto de interés Social	1 por cada 10 viviendas
Proyectos el lote < a 200 m <sup>2</sup>	1 por cada 3 viviendas
Proyectos el lote > a 200 m <sup>2</sup>	1 por cada vivienda
<b>MULTIFAMILIAR</b>	
- Departamentos < 40 m <sup>2</sup>	1 por cada 4 viviendas
- Departamentos = 40 <sup>a</sup> 70 m <sup>2</sup>	1 por cada 2 viviendas
- Departamentos = 71 a 240 m <sup>2</sup>	1 por cada vivienda
- Departamentos > 240 m <sup>2</sup>	2 por cada vivienda
<b>2. USO COMERCIAL Y OFICINA</b>	
- Hasta 100 m <sup>2</sup> de área útil	1 por cada 100 m <sup>2</sup>
- > 100 m <sup>2</sup> de área útil	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de exceso
- Centros Comerciales	1 por cada 25 m <sup>2</sup> de exceso
<b>3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIO</b>	
<b>EDUCACIÓN</b>	
- Primaria y Preprimaria	1 por cada 2 aulas
- Secundaria	1 por aula
- Superior	4 por aula
- Cultura, Culto y espectáculo público	1 por cada 25 localidades
<b>SALUD</b> (60% para el público y 40% para el personal)	1 por cada 4 camas
<b>ALOJAMIENTO</b>	1 por cada 4 habitaciones
<b>4. INDUSTRIAS Y BODEGAS</b>	
<b>INDUSTRIAS</b>	
- Bajo Impacto	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de lote
- Mediano y Alto Impacto	1 vehículo liviano por cada 100 m <sup>2</sup> de construcción + 1 vehículo pesado por cada 500 m <sup>2</sup> de lote.
<b>BODEGAS</b>	1 vehículo liviano por cada 500 m <sup>2</sup> de construcción + 1 vehículo pesado por cada 500 m <sup>2</sup> de lote.

**Art. 24.- Ocupación provisional.-** En todos los predios podrán autorizarse con carácter provisional usos recreativos, comerciales, para estacionamientos y publicidad. Las construcciones deben tener carácter provisional y ser de tipo desmontable. Queda prohibida la ocupación de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos años. Pasado este lapso, el Municipio podrá requerir o disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.



## CAPITULO IV

### DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art. 25.-** Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes, y puedan ser enajenados individualmente.

En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada.

**Art. 26-** Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de teléfonos, establecidas por los organismos competentes. Además por las disposiciones especiales establecidas a continuación:

- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente.
- Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.
- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde un tablero general.

La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizará de acuerdo a las normas de la Empresa Eléctrica.

**Art. 27.-** Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deben sujetarse a la clasificación que se registra en el Cuadro N° 5 para la construcción de los espacios comunales.

CUADRO 5		NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA	
A	Hasta 10	Hasta 20	Hasta 40	
B	De 11 a 20	De 21 a 40	De 41 a 80	
C	De 21 a 40	De 41 a 80	De 81 a 160	
D	De 41 a 70	De 81 a 140	De 161 a 280	
E	> a 71	> 141	> 281	

**Solo para usos combinados se considerarán como áreas equivalentes: viviendas 100 m<sup>2</sup>; comercio 50 m<sup>2</sup>; oficinas 25 m<sup>2</sup>.**



Johnny Garrido  
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA



"Cantón de oportunidades"

CAPÍTULO V  
DE LAS VÍAS

**Art. 28.-** Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos:

- Espacios construidos,
- Áreas recreativas, y
- Áreas de circulación peatonal y vehicular.

Los espacios generales de uso comunal, se sujetarán a las siguientes disposiciones.

a) **Espacios construidos.-** Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para portero o conserje, o en su defecto, facilidades para servicios de guardiana externa.

Los grupos B y C, tendrán una sala comunal de copropietarios, con un área mínima de 20 m<sup>2</sup>.

Para los grupos D y E, la sala comunal será igual a 1 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de 300 m<sup>2</sup>.

El grupo E tendrá una guardería infantil, tomando como mínimo 1 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de 300 m<sup>2</sup>.

b) **Áreas recreativas.-** Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B, y C, tendrán un área recreativa mínima de 15 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda.

Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E, tendrán un área recreativa mínima de 10 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda, con un mínimo de 300 m<sup>2</sup>. Estas áreas deberán ser concentradas y de uso general.

Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal.

c) **Retiros frontales.-** Los retiros frontales en las zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, pudiendo ser encespados y arborizados.

d) **Áreas de circulación peatonal y vehicular.-** Su diseño se sujetará a las disposiciones de la presente Ordenanza.



## CAPITULO V DE LAS VIAS

**Art. 29.-** El diseño y construcción de las vías se regirá por las disposiciones de esta sección y los contenidos del Cuadro N° 6.

**Art. 30.-** La municipalidad diseñará las vías arteriales de enlace primario, vías arteriales de enlace básico, vías de enlace secundario, vías locales vehiculares y vías locales peatonales. En base al Plan de Ordenamiento Físico-Espacial del Área Urbana de la Ciudad y los estudios específicos sobre vialidad y transporte.

**Art. 31.-** La red vial del área urbana de la ciudad de Mira, estará conformada por los siguientes tipos de vías:

- a) **Vías arteriales primario:** Son las vías destinadas al tránsito interurbano para una circulación rápida (60 a 90 Km./H.) con vehículos en ambos sentidos, en carriles separados y con accesos controlados. Estas vías no deben permitir el estacionamiento de vehículos en sus carriles.
- b) **Vías arteriales de enlace básico:** Son las vías destinadas de preferencia al transporte masivo, que se conectan con las vías arteriales de enlace primario y de enlace secundario. Deben permitir una circulación moderada (10 a 60 Km. /H.) de vehículos en ambos sentidos y en carriles separados. Estas vías no deben permitir el estacionamiento de vehículos en sus carriles, con excepción de las paradas de buses las cuales deben estar localizadas en forma equidistante y estratégica.
- c) **Vías de enlace secundario:** Son las vías destinadas al tránsito interno de los diversos sectores urbanos; se conectan con las vías arteriales de enlace básico y las vías locales vehiculares. Permiten la circulación moderada y el estacionamiento de vehículos en sus carriles.
- d) **Vías locales vehiculares:** Son las vías destinadas al tránsito particular de vehículos al interior de los barrios y urbanizaciones. Permiten la circulación moderada y el estacionamiento de vehículos en sus carriles.
- e) **Vías locales peatonales:** Son las vías destinadas al tránsito peatonal. No deben permitir el tránsito de vehículos y estacionamientos, excepto en casos de emergencia.

**Art. 32.-** El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y de escalinatas; pueden ser realizados por los urbanizadores, sujetándose a lo dispuesto en las normativas de esta Ordenanza, previa aprobación de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

**Art. 33.-** Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones



"Cantón de oportunidades"

del ministerio de Obras Públicas mediante Acuerdo, a los estudios y recomendaciones viales realizados por la Dirección de Obras Públicas Municipales.

**Art. 34.-** Se establecen áreas de protección especial, en las vías, en los siguientes casos:

- Servicio: Poliductos  
Tipo: Especial  
Área de Protección: desde el eje 15 metros
- Servicio: Línea de alta tensión (138 KW)  
Tipo: Especial  
Área de Protección: desde el eje 15 metros
- Servicio: Línea de alta tensión (menos de 46 KW)  
Tipo: Especial  
Área de Protección: desde el eje 7,5 metros
- Servicio: Acueductos  
Tipo: Especial  
Área de Protección: desde el eje 10 metros
- Servicio: Canal de Riego  
Tipo: Especial  
Área de Protección: desde el eje 1.5 metros

CUADRO 6 CUADRO DE ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS							
TIPO DE VÍA	NÚMERO DE CARRILLES POR SENTIDO	PARTE- RRE	ACERA	CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	LONGITUD MÁXIMA	PENDIEN TE MÁXIMA	ANCHO TOTAL
Vías arteriales de enlace primario (EXPRESA)	Diseño especial En base al Plan de Ordenamiento Físico-Espacial del Área Urbana de la Ciudad y los estudios específicos sobre vialidad y transporte						
Vías arteriales de enlace básicos (ARTERIAL)	DOS	4,00 metros	3,50 metros	OPCIONAL	-	8%	25,00 metros o más
Vías de enlaces secundarios (COLECTORA)	UNO	-	2.50	DOS	400 metros	10%	15,00 metros
Vías locales vehiculares (LOCAL)	UNO	-	2.10 (mínimo metros)	UNO U OPCIONAL	100 metros	12%	10,00 metros
Vías locales peatonales (LOCAL)	-	-	-	-	100 metros	15%	6,00 metros
Ciclo – vía	-	-	-	-	-	15%	1,80 metros



**Art. 35.- 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:**

- Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales.
- Fácil conexión entre áreas o regiones.
- Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas.
- Garantizan altas velocidades de operación y movilidad.
- Soportan grandes flujos vehiculares.
- Separan al tráfico directo del tráfico local.
- No admiten accesos directos a los lotes frentistas.
- En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente.
- 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 por 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 - MTO.

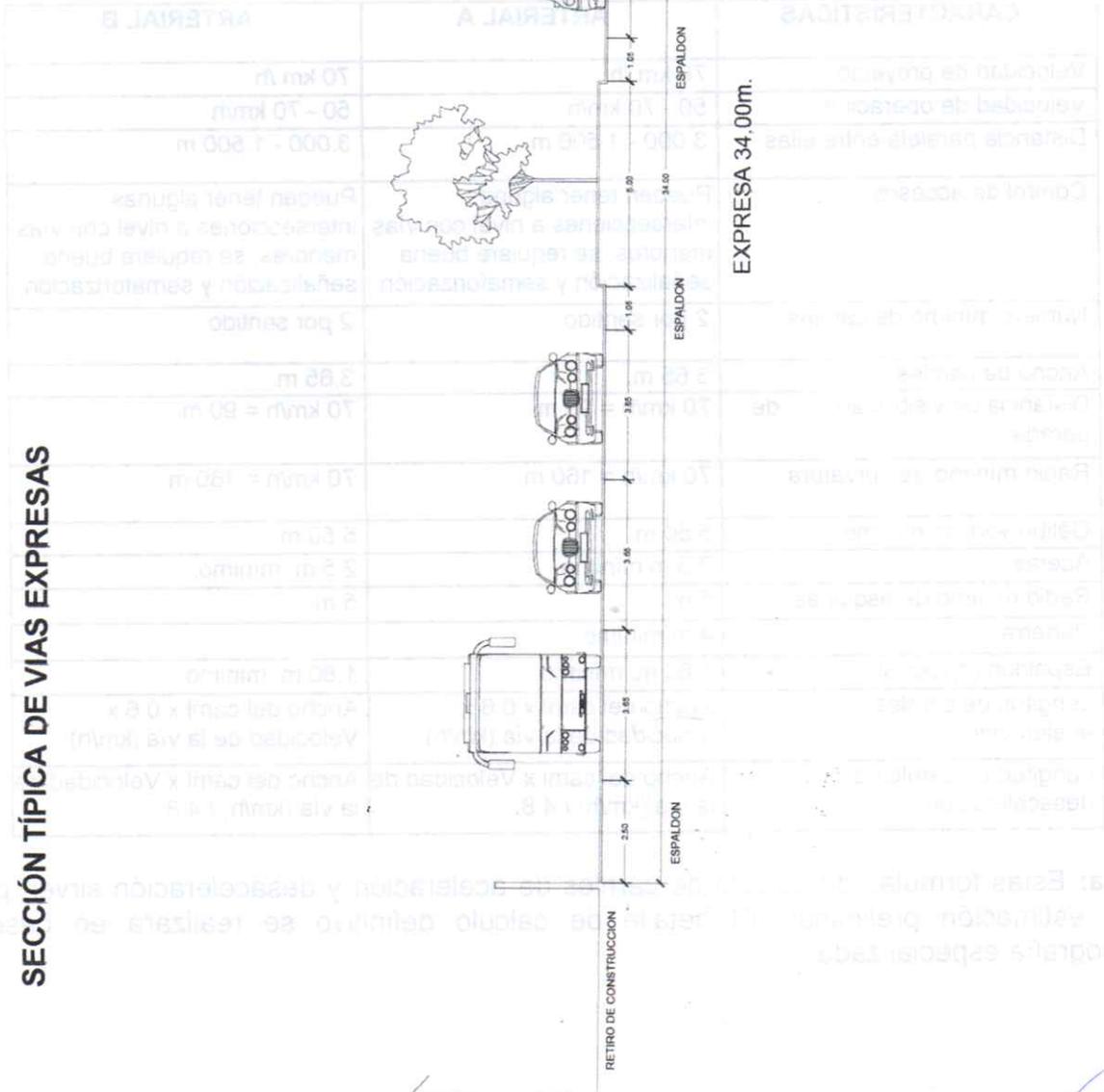


GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA

"Cantón de oportunidades"

Johnny Garrido  
ALCALDE

### SECCIÓN TÍPICA DE VIAS EXPRESAS



**Art. 36.- Vías Arteriales.-** Enlazan las vías expresas y las vías colectoras, 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.

**a) Características Funcionales:**

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

**b) 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 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.



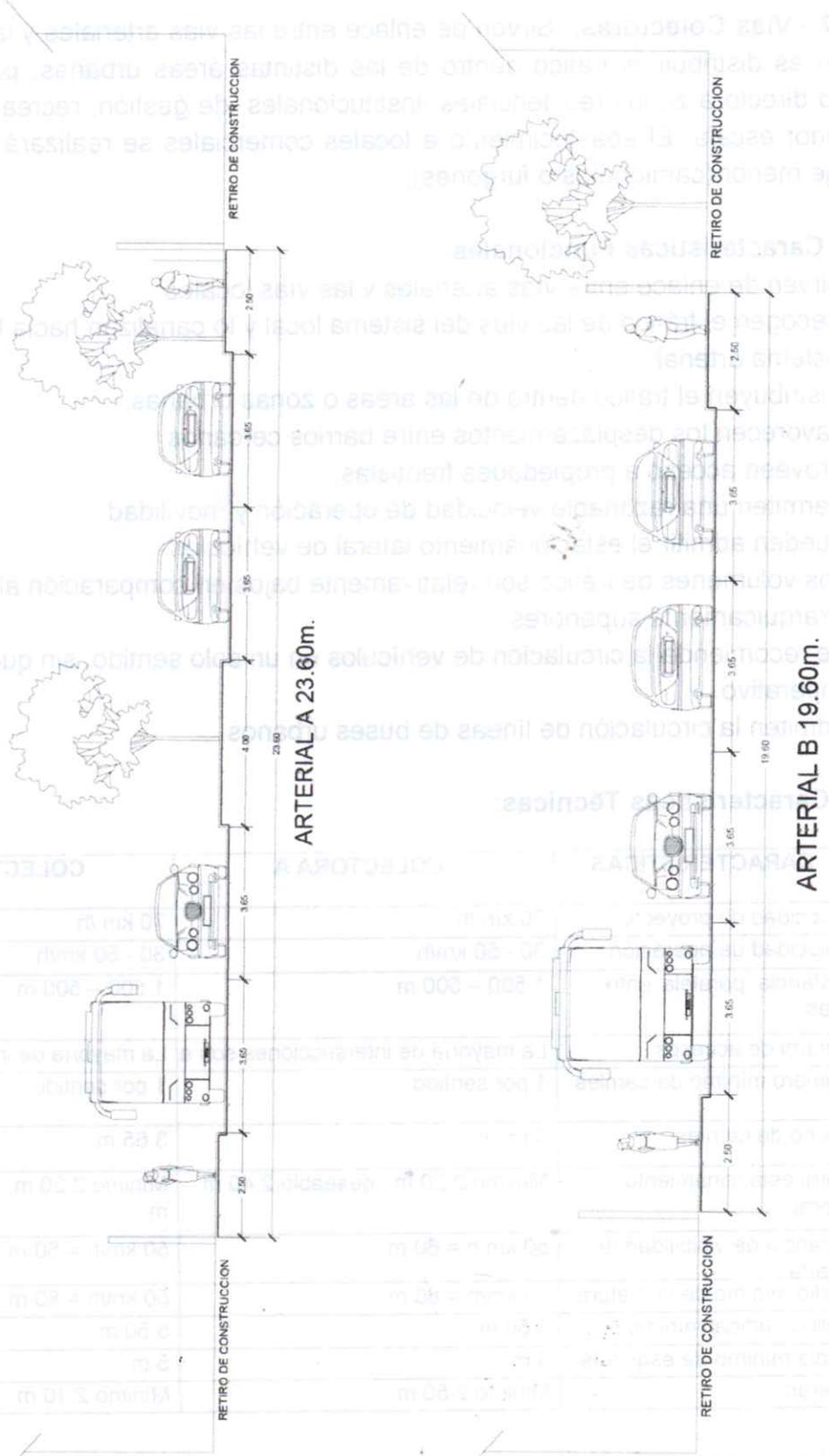
Johnny Garrido  
ALCALDE



GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA

"Cantón de oportunidades"

### SECCIÓN TÍPICA DE VIAS ARTERIALES



ARTERIAL A 23.60m.

ARTERIAL B 19.60m.

**Art. 37.- 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:**

- Sirven de enlace entre vías arteriales y las vías locales.
- Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial
- Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo.
- 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 intersecciones son a	La mayoría de intersecciones
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.



Johnny Garrido  
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA



"Cantón de oportunidades"

En las vías en las cuales sea prohibido estacionar y previo informe aprobatorio por la Dirección de Obras Públicas, 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.

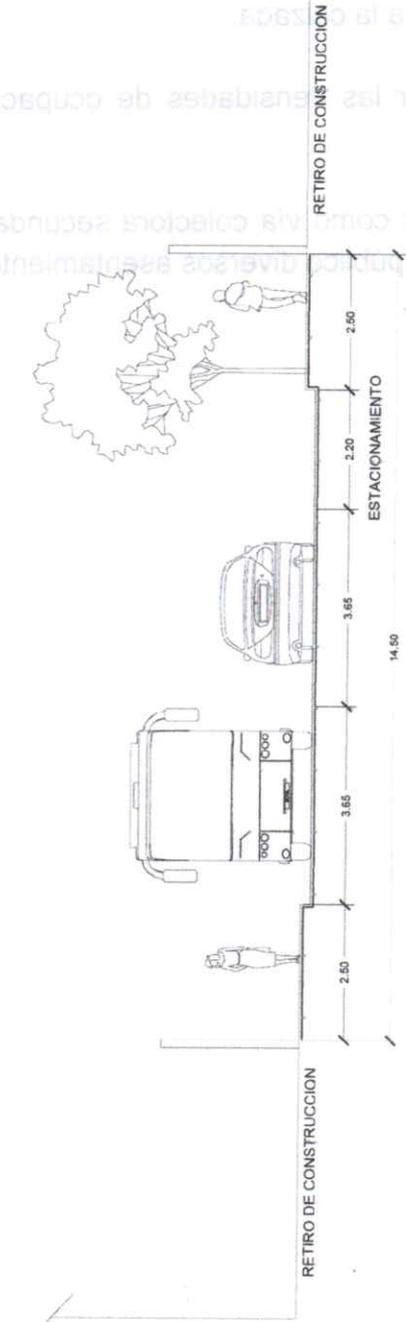
Para el dimensionamiento se debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.

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

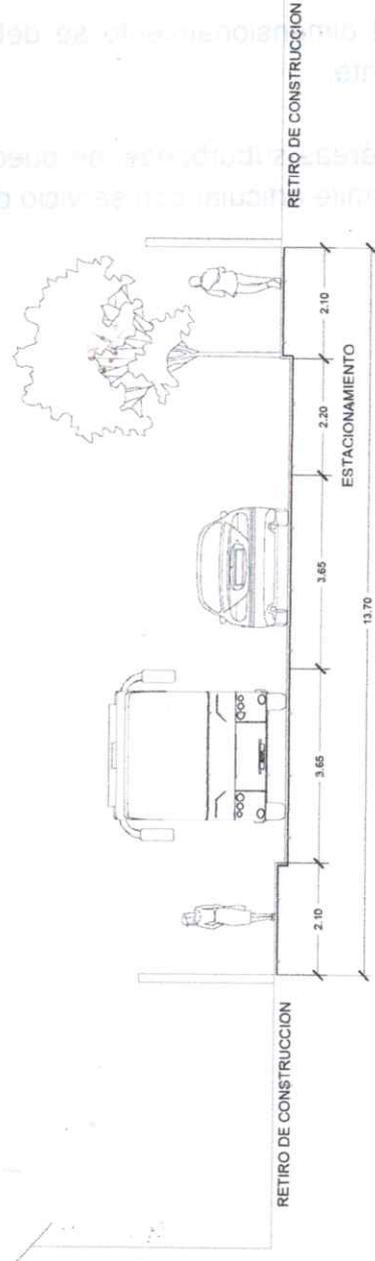


  
21  
*San*

## SECCIÓN TÍPICA DE VIAS COLECTORAS



COLECTORA A 14.50m.



COLECTORA B 13.70m.



**Art. 38.- 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.

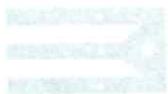
**a) Características Funcionales:**

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

**b) Características Técnicas:**

**CUADRO 7**

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.



<b>Longitud de vía</b>	400-500	300-400	100-300	Hasta 100
<b>Número mínimo de carriles</b>	2	2	2	2
<b>Ancho de carriles</b>	3.5 m.	3.5 m.	3 m.	3 m.
<b>Estacionamiento lateral (opcional)</b>	Mínimo 2.00 m.	Mínimo 2.00 m.		
<b>Distancia de visibilidad de parada</b>	30 km/h = 40 m.			
<b>Radio mínimo de esquinas</b>	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.
<b>Separación de circulación</b>	Señalización horizontal	Señalización horizontal	Señalización horizontal	Señalización horizontal
<b>Longitud máxima de vías de retorno</b>	300 m.	300 m.	300 m.	300 m.
<b>Aceras</b>	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.

CUADRO 7

LOCAL D	LOCAL C	LOCAL B	LOCAL A	CARACTERÍSTICAS
50 km/h	50 km/h	50 km/h	50 km/h	Velocidad de proyecto
Máximo 30 km/h	Máximo 30 km/h	Máximo 30 km/h	Máximo 30 km/h	Velocidad de operación
100 - 300 m	Distancia mínima entre ellas			
10.5 m	10.5 m	11.2 m	12.0 m	Ancho Total de vía



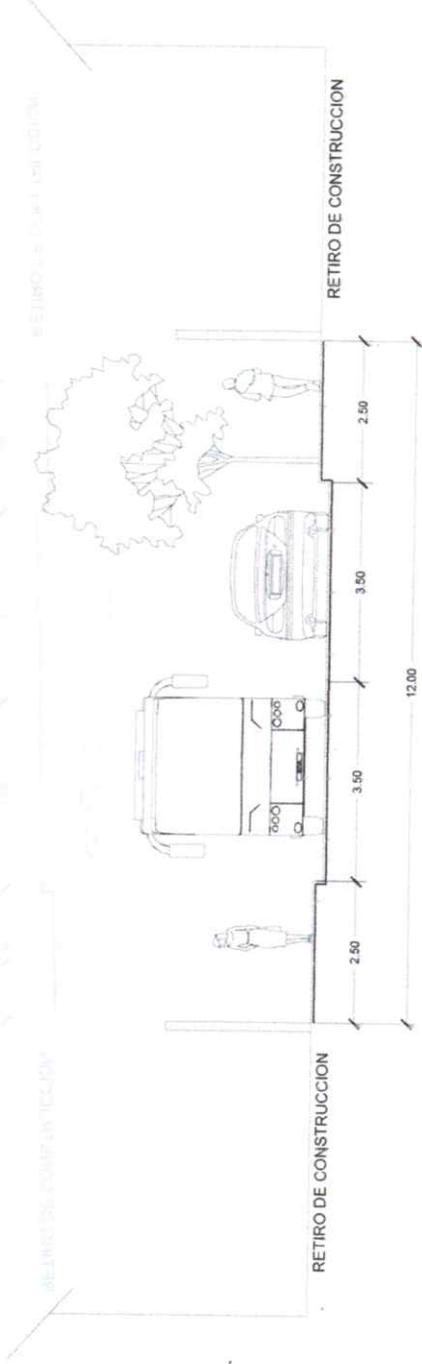
Johnny Garrido  
ALCALDE



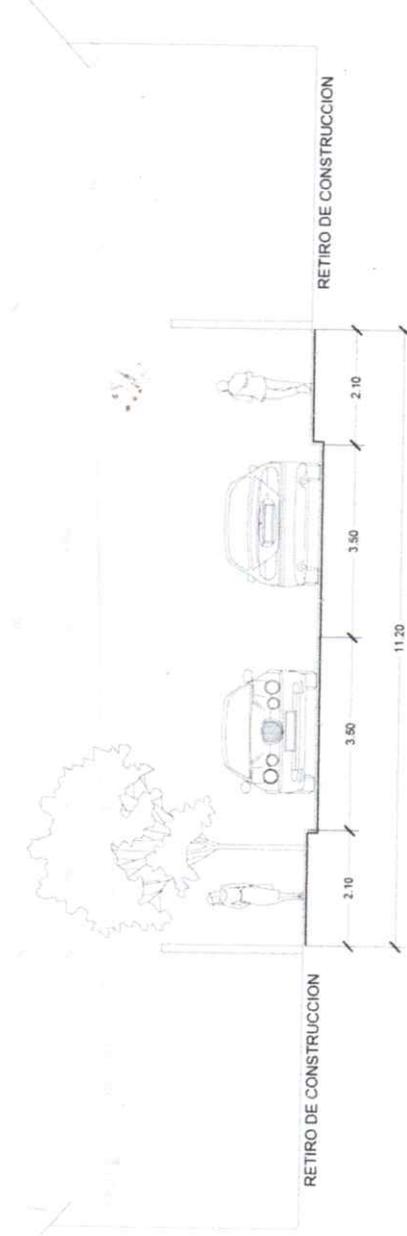
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN MIRA

"Cantón de oportunidades"

### CUADRO 8 SECCIÓN TÍPICA DE VIAS LOCALES

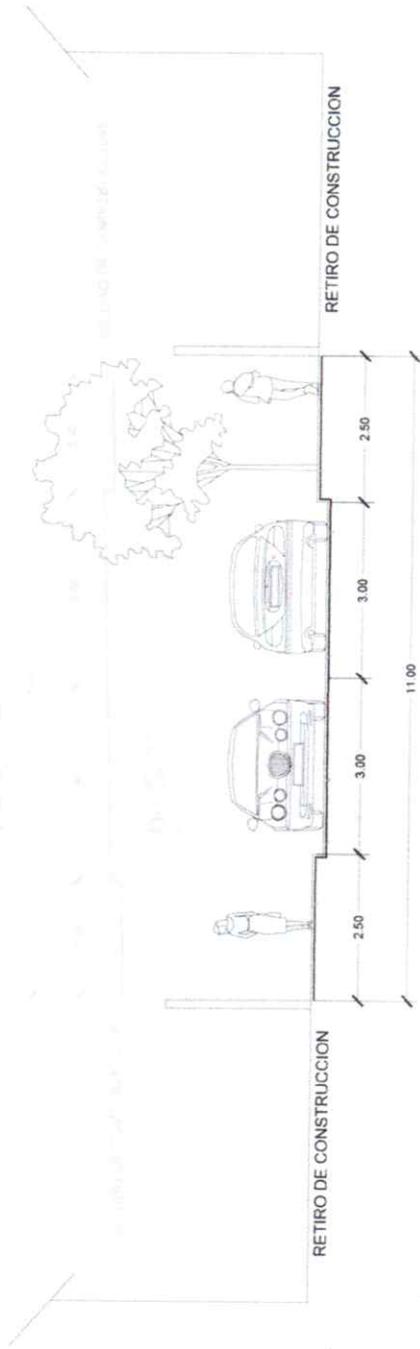


LOCAL A 12.00 m.

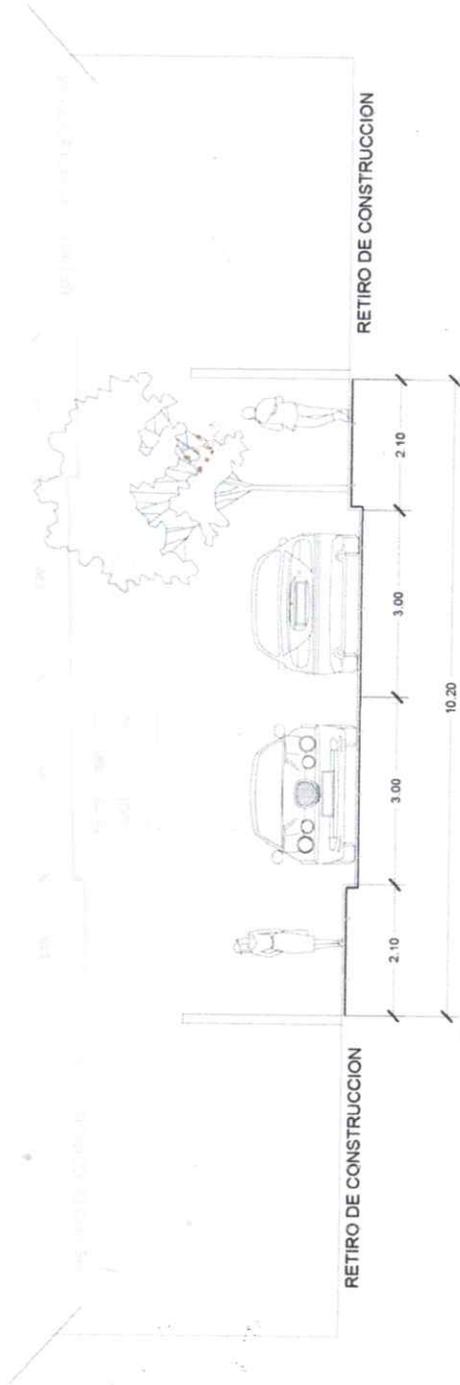


LOCAL B 11.20m.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ



LOCAL C 11.00m.



LOCAL D 10.20m.

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР НАУКИ И ТЕХНОЛОГИЙ





**Art. 39.- Vías Peatonales** (Referencia NTE INEN 2 243).- Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3.00 m.

Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

**a) Dimensiones.-** Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1.60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1.60 m.

Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2.50 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.).

Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0.80 m. y 2.50 m. de altura.

El indicio de la presencia de los objetos que se encuentran en las condiciones establecidas, se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual y con contraste de colores. Se regirán a las normas técnicas ecuatorianas para personas con discapacidad (NTE INEN 2314)

La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máxima del 2%. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE INEN 2 245.

La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0.10 m. de altura. Cuando se supere los 0.10 m. de altura, se debe disponer de bordillo.

**b) Características generales:**

Las vías de circulación peatonal deben diferenciarse claramente de las vías de circulación vehicular, inclusive en aquellos casos de superposición vehicular peatonal, por medio de señalización adecuada.

Cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100 m. se dispondrá de un ensanche de 0.80 m. con respecto al ancho de la vía de circulación existente, por 1.60 m. de longitud en la dirección de la misma que funcionará como área de descanso.

Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie. Se debe evitar la presencia de piezas sueltas, tanto en la constitución del pavimento como por la falta de mantenimiento.

En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 mm.

En todas las esquinas o cruces peatonales donde existan desniveles entre la vía de circulación y la calzada, estos se deben salvar mediante rampas, de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245. Los espacios que delimitan la proximidad de rampas no deberán ser utilizados para equipamiento y estacionamiento, en una longitud de 10 m. proyectados desde el borde exterior de la acera.

Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos accesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura de 1.00 m. de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.

Se recomienda colocar tiras táctiles en el pavimento, paralelas a las construcciones, con el fin de indicar recorridos de circulación a las personas con discapacidad visual.

**Art. 40.- Cruces Peatonales (Referencia NTE INEN 2 246) Dimensiones.-** Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1.00 m. en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de 4.00 m., siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m.

Cuando exista la posibilidad de un giro a 90° el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1.00 m. Si el ángulo de giro supera 90°, la dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de 1.20 m.

**a) Características Funcionales Específicas:** En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registros, etc., deberán colocarse rasantes a nivel del pavimento, con aberturas de dimensiones máximas de 10 mm.

Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, se debe colocar señales táctiles y visuales en toda la longitud de la acera.



En los cruces peatonales donde se justifiquen la colocación de semáforos, se recomienda la implementación de dispositivos acústicos y táctiles que indiquen el cambio de luces en los mismos.

Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en las NTE INEN 2 243 y 2 245.

**Art. 41.- Refugios Peatonales.-** Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. con una longitud mínima de cruce de 3.00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1.20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2 245.

**Art. 42.- Ciclo vías.-** Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

Las ciclo vías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1.90 y de doble sentido 2.50 m.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Cuando las ciclo vías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1.90 m.

**a) Características Funcionales:** En los puntos en que se interrumpa la ciclo vía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformada por un cambio en la textura y color del piso; estos puntos estarán debidamente señalizados.

La iluminación será similar a la utilizada en cualquier vía peatonal o vehicular. En el caso en que se contemple un sendero peatonal, éste se separará de la ciclo vía.

Estará provisto de parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.

El carril de la ciclo vía se diferenciará de la calzada, bien sea mediante cambio de material, textura y color o a través del uso de "tope llantas" longitudinal.

En todos los casos se implementará la circulación con la señalización adecuada.

**b) Características Técnicas:**

**CUADRO 9**

Velocidad de proyecto	40 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 20 m.
Gálibo vertical mínimo	2.50 m.
Pendiente recomendable	3 - 5%
Pendiente en tramos > 300 m	5%
Pendiente en rampas (paso elevado)	15% máximo
Radios de giro recomendados	15 km/h = 5 m.; 25 km/h = 10 m.; 30 km/h = 20 m.; 40 km/h = 30 m.
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles (doble sentido)	2.40 m.
Ancho de carriles (un sentido)	1.80 m.
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación con vehículos	Mínimo 0.50 m.; recomendable 0.80 m.
Aceras	Mínimo 1.20 m.

**Art. 43.- Escalinatas.-** Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1.20 m.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será:  $2CH + 1H = 64$ . La contrahuella máxima será de 0.18 m.

**Art. 44.- Vegetación y obstáculos.-** Se sujetarán a los siguientes lineamientos:

El urbanizador arborizará las áreas de las vías, sujetándose a lo dispuesto por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas o las recomendaciones que el GADM considere técnicamente factible.

El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a



“Cantón de oportunidades”

una altura de 1.00 m. como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones.

La vegetación que rebasa la altura de 1.50 m deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1.00 m. en el caso de que no haya circulación peatonal; de 1.80 m en el caso contrario.

Los árboles que rebasen los 1.50 m de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5.50 m. desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas.

**Art. 45.- 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:  $r = c+a$ .

Dónde:

c = significa ancho de la calzada vehicular

a = ancho de una acera

r = radio de curva del bordillo

## CAPITULO VI

### DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

**Art. 46.-** Todo proyecto urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, su reglamento, y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

**Art. 47.-** Después de la aprobación del proyecto, por la Dirección de Obras Públicas, y durante la construcción del edificio, el Municipio y el Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

## CAPITULO VII

### DE LA PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES

**Art. 48.-** El derecho de la colectividad a disfrutar de un medio ambiente adecuado, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y ambientes naturales.

**Art. 49.-** Las Riberas de ríos, son áreas de protección ecológica, de un gran valor paisajístico que contienen elementos naturales con evidente valor ambiental. Los usos y conservación de estas áreas, paisajes y elementos, son de responsabilidad Municipal, y serán protegidos mediante la planificación y posterior ejecución del proyecto.

**Art. 50.-** La vegetación existente tanto en espacio público como en privado, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o de replantaciones, deberá solicitarse autorización Municipal, la que, a través de la Dirección de Obras Públicas, emitirá la respectiva resolución, previo informe favorable del Área de Medio Ambiente Municipal.

En todos los predios, los propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie de lote, como mínimo.

**Art. 51.-** Toda obra de urbanización, deberá tener en cuenta la protección de la vegetación, que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural (muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales). En los planos de levantamiento del estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie. Según el caso se autorizará o se exigirá variaciones en la obra, o en su defecto, se condicionará el permiso al trasplante, el replante o la protección de los árboles mientras dure la obra.

**Art. 52.-** Todos los taludes que no requieran muros deberán estar cubiertos por vegetación rastrera o por matorral.

### TÍTULO III

## DE LOS REQUISITOS Y LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN Y CONTROL DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES

### CAPITULO I URBANIZACIONES

**Art. 53.- Procedimiento.-** El procedimiento para la aprobación de un proyecto de Urbanización, contempla dos instancias:

- a) Informe Básico (factibilidad);
- b) Informe de aprobación definitiva.

**Art. 54.- Informe Básico y de Factibilidad.-** Para el otorgamiento del informe básico y de factibilidad de desarrollo del proyecto, el Urbanizador deberá presentar en la Dirección de Planificación Territorial, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde.



- b) Informe de Regulación Urbana-Rural y Riesgos (IRURR).
- c) Detalle de ubicación del predio a urbanizarse en escala 1:25000 en formato A1.
- d) Plano topográfico del predio ajustado a la escala del formato A1, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, riachuelos, canales de riego, líneas de transmisión de energía eléctrica, etc.
- e) Plan masa con la distribución de lotes y áreas.
- f) Informe de factibilidad de los servicios de agua potable y de alcantarillados, emitido por el Departamento de Agua Potable y Alcantarillado de Mira. En sectores donde no exista la red pública de alcantarillado sanitario y/o pluvial, el Urbanizador deberá presentar a Departamento de Agua Potable y Alcantarillado de Mira los estudios para el tratamiento final de las aguas residuales, el cual deberá ser aprobado por la misma. En el caso del alcantarillado pluvial, la factibilidad de la Departamento de Agua Potable y Alcantarillado de Mira deberá establecer la forma y el lugar dónde evacuar estas aguas.
- g) Informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica por parte de la Empresa Eléctrica Regional Norte S.A (EMELNORTE), con las especificaciones para el diseño de redes subterráneas. En caso de existir redes de alta tensión, la factibilidad deberá contemplar las regulaciones que deben observarse en la Urbanización sobre paso de redes.
- h) Informe de factibilidad del servicio de telecomunicaciones por parte de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT), con las especificaciones para el diseño de redes subterráneas.
- i) Cuando se trate de urbanizaciones calificadas de interés social, se deberá adjuntar la respectiva calificación del organismo competente.
- j) Certificados otorgados por el Ministerio de Ambiente del Ecuador (MAE):
  - De no Intersección con Bosque y Vegetación Protectora, y;
  - Categorización del Proyecto.
- k) De no cumplirse con alguno de estos requisitos, o de emitirse al menos un informe desfavorable, el proyecto de Urbanización será negado.

**Art. 55.- Informe de aprobación definitiva.-** Para el otorgamiento del informe de aprobación definitiva del proyecto por parte de la Dirección de Planificación Territorial, el Urbanizador deberá presentar a ésta la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde.
- b) Informe Básico de Urbanización.
- c) Detalle de ubicación del predio a urbanizarse en escala 1:25000 en formato A1.
- d) Plano topográfico del predio ajustado a la escala del formato A1, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, riachuelos, canales de riego, líneas de transmisión de energía eléctrica, etc.
- e) Plan masa con la distribución de lotes y áreas.
- f) Cuatro copias del plano del proyecto de Urbanización, en escala 1:1000 o 1:500, sobre el plano topográfico actualizado. Este plano se presentará con respaldo magnético y contendrá el trazado de todas las afectaciones proyectadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira, todo lo cual será verificado por los respectivos funcionarios municipales, conteniendo:
  - Ubicación del predio a escala, con coordenadas y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes;
  - División de lotes producto del diseño urbanístico;
  - Plano de equipamiento comunitario y áreas verdes (con todos los detalles y especificaciones técnicas);
  - Cortes del terreno para indicar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
  - Cuadro de datos con superficies y porcentajes: área total del predio a urbanizarse; área útil; área de vías y aceras; área de afectación; área de protección si el caso lo amerita; áreas verdes y comunales; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, frente, fondo y superficie.
- g) En caso de conjuntos habitacionales, plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones.
- h) En caso de conjuntos habitacionales, planos, diseños de las viviendas y de las memorias estructurales basados en las normas NEC-15.
- i) Informe de la Dirección de Obras Públicas de la estructura vial del diseño presentado.



- j) Informes y planos aprobatorios (con las respectivas firmas de responsabilidad profesional) de las empresas encargadas de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad y telecomunicaciones.
- k) Informe y plano aprobatorio del sistema contra incendios, emitido por el Cuerpo de Bomberos de Mira.
- l) Aprobación de la ficha ambiental o del estudio de impacto ambiental de ser el caso, otorgado por el Ministerio de Ambiente, mismo que será avalado por la Dirección de Ambiente Municipal.
- m) Cronograma de plazos de entrega de obras de infraestructura.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral del predio, las firmas de los profesionales responsables del proyecto y del propietario.

**Art. 56.- Entrega de garantía y pago de tasa por aprobación de planos.-** Previo a la emisión del informe de aprobación definitiva, el Urbanizador estará obligado a realizar el pago de la tasa retributiva por gastos administrativos de aprobación de planos equivalente al 1 X 1000 del costo de las obras de Urbanización, y deberá constituir la garantía correspondiente a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira, por el fiel cumplimiento de las obras de infraestructura básica. La Dirección de Planificación, hasta el 30 de junio de cada año, señalará los costos de construcción de las urbanizaciones para el cálculo de la tasa de aprobación de planos y de la garantía.

**Art. 57.- Monto de la garantía.-** El monto de la garantía para el fiel cumplimiento de las obras de infraestructura básica que se realicen en la Urbanización, será equivalente al 10% del valor de mercado fijado por la Dirección de Planificación Territorial para las obras de infraestructura básica.

En el caso de las urbanizaciones que se construyan por etapas, el Urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira, una garantía equivalente al 10% del valor de las obras de infraestructura básica de la etapa a ejecutarse.

**Art. 58.-Tipos de garantía.-** La garantía se constituirá mediante depósito en moneda de curso legal a la orden del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira en la misma institución o en los bancos indicados por ésta el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira.

**Art. 59.- Aprobación del alcalde o alcaldesa.-** El Alcalde o Alcaldesa aprobará mediante acto administrativo, toda Urbanización que se proyecte dentro del cantón Mira, previo informe de aprobación definitiva emitido por la Dirección de Obras Públicas y el informe jurídico correspondiente.

El Alcalde o Alcaldesa emitirá su resolución en un término no mayor a quince días, contados a partir de la fecha de presentación del informe de aprobación definitiva. La resolución motivada será elaborada por la Procuraduría Síndica Municipal, dentro del término establecido anteriormente.

**Art. 60.- Entrega de planos aprobados.-** Luego de la aprobación de la Urbanización por parte del Alcalde o Alcaldesa, la Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las tres copias restantes a:

- La Dirección de Obras Públicas;
- La Jefatura de Avalúos y Catastros;
- El Urbanizador

**Art. 61.- Protocolización.-** La Resolución del Alcalde o Alcaldesa, se protocolizará en una notaría del cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras de Urbanización, y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunal a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

El Registrador de la Propiedad se abstendrá de registrar escrituras traslaticias de dominio por estos conceptos.

El Urbanizador entregará en Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado de Mira, dos copias notariadas de la escritura pública inscrita, para el archivo respectivo.

**Art. 62.- Control de las urbanizaciones.-** Las diferentes áreas municipales, como también las empresas prestadoras de servicios públicos, realizarán inspecciones y emitirán sus respectivos informes, en las siguientes etapas de la obra:

- a) Durante el desbroce y limpieza, replanteo general y de ejes de vías nivelados y colocación de hitos referenciales: inspección a cargo de la Dirección de Obras Públicas.
- b) Durante la construcción de las aceras y bordillos: inspección por parte de la Dirección de Obras Públicas.
- c) Durante la instalación de redes eléctricas y telefónicas, agua potable y alcantarillados: inspección a cargo de las empresas correspondientes.
- d) Durante la aplicación de las normas técnicas contra incendios: inspección a cargo del Cuerpo de Bomberos de Mira.



- e) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías: inspección a cargo de la Dirección de Obras Públicas.
- f) Durante la construcción de las áreas verdes y comunales: inspección a cargo de la Dirección de Obras Públicas.
- g) Cuando las obras de urbanización hayan concluido: inspección a cargo de la Dirección de Obras Públicas.
- h) Durante el proceso de construcción, se debe implementar las medidas ambientales establecidas en el Plan de Manejo Ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente: supervisión ambiental a cargo de la Dirección de Ambiente Municipal.

De emitirse al menos un informe desfavorable en las etapas señaladas con anterioridad, la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra, hasta que el Urbanizador subsane las observaciones establecidas en el respectivo informe, en el plazo que considere pertinente la Dirección de Obras Públicas.

**Art. 63.- Recepción de urbanizaciones.-** La Dirección de Obras Públicas, procederá a la recepción de la Urbanización, en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillados con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano. Con informe de cumplimiento de obra emitido por el Departamento de Agua Potable y Alcantarillado de Mira.
- b) Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas verdes arborizadas en las vías. Con informe de cumplimiento de la Dirección de Obras Públicas.
- c) Construcción del sistema eléctrico, atendiendo las regulaciones que deben observarse sobre pasos de redes de alta tensión, de ser el caso. Con Informe de Empresa Eléctrica Regional Norte S.A (EMELNORTE).
- d) Construcción y habilitación de áreas verdes y comunales. Con informe de la Dirección de Obras Públicas.
- e) Construcción e instalación del sistema de telecomunicaciones. Con informe de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT).
- f) Construcción e instalación del sistema contra incendios. Con informe del Cuerpo de Bomberos.
- g) Señalización de los lotes que comprende el amojonamiento, claro y visible de

cada predio, de ser el caso. Con informe de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

h) Implementación de las medidas ambientales establecidas en el plan de manejo ambiental aprobado. Con informe de la Dirección de Ambiente Municipal.

**Art. 64.- Devolución de la garantía.-** La garantía será devuelta una vez que el Urbanizador haya concluido la construcción total de las obras de infraestructura básica de la Urbanización o de la etapa respectiva si fuera el caso, y ésta haya sido recibida previo los informes favorables dispuestos en las letras a) a la h) del artículo 59 de esta Ordenanza, sin que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira reconozca ningún tipo de interés sobre la garantía depositada.

Si se ejecuta el 50% de las obras y de requerirlo el Urbanizador, la Dirección de Obras Públicas, luego de realizar un análisis de los informes antes descritos, podrá disponer que la garantía sea sustituida por otra de menor valor conforme el avance de la obra o de la etapa respectiva.

**Art. 65.- Procedimiento para la entrega-recepción de las obras de urbanización.-** El Urbanizador debe presentar en la Dirección de Obras Públicas la solicitud de inspección y los informes de cumplimiento emitidos por los departamentos de servicios públicos correspondientes, determinados en el artículo 59 de esta Ordenanza, a fin de que se proceda a realizar las inspecciones de las áreas municipales previo a la entrega-recepción de las obras de Urbanización y se emita el informe final. Si todos los informes fueren favorables, la Dirección de Obras Públicas oficiará al Procurador Síndico Municipal, para que levante un acta de entrega recepción de las obras, que debe ser suscrita por una parte, por el Alcalde, en representación del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira, y por otra, por el Urbanizador.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la Urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada o de conformidad con el proyecto aprobado, la Dirección de Obras Públicas hará conocer por escrito al Urbanizador, los requisitos que deben cumplirse para tal fin.

**Art. 66.- Acta de entrega-recepción de obras.-** Suscrita el acta de entrega-recepción de obras, la Procuraduría Síndica Municipal procederá a remitir un informe a la Dirección Financiera a fin de que realice previo el conocimiento de la Máxima Autoridad, el trámite de devolución de la garantía de la obra.

La Procuraduría Síndica Municipal, además se encargará de elaborar la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

## **CAPÍTULO II FRACCIONAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN URBANA**



**Art. 67.- Fraccionamiento y reestructuración urbana.-** El Fraccionamiento y la reestructuración de lotes serán aprobados a nivel de la Dirección de Obras Públicas, cuando estén inmersos en lo dispuesto en el artículo 470 del COOTAD.

### CAPÍTULO III TRÁMITE PARA SOLICITUDES

**Art. 68.- Trámite de las solicitudes.-** La Dirección de Obras Públicas, en cada una de las instancias aprobatorias de una Urbanización, fraccionamiento o reestructuración urbana, entregará al solicitante los informes pertinentes en el término máximo de quince días, contados a partir de la fecha de la presentación de la solicitud. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueran desfavorables, la Dirección de Obras Públicas deberá indicar las razones que lo motiva y el tiempo en que puede subsanarlos; y, el interesado, dependiendo de lo señalado podrá optar por ejecutar las correcciones, reformas o ampliaciones determinadas en el informe.

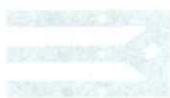
### CAPÍTULO IV SANCIONES

**Art. 69.- Sanción al urbanizador por modificar el proyecto o los planos aprobados sin autorización.-** El Urbanizador que durante el proceso constructivo modifique el proyecto o planos aprobados de la Urbanización sin autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira, será sancionado con una multa que oscile entre 1 y 10 RBU, según la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia.

Esta sanción se aplicará sin perjuicio de que la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que se presente el permiso de reestructuración, o la demolición de ser el caso.

**Art. 70.- Sanción al propietario o usufructuario del lote o vivienda de una urbanización, por modificar el proyecto o los planos aprobados sin permiso.-** El propietario o usufructuario del lote o vivienda dentro de una Urbanización, que modifique el proyecto o los planos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira sin el permiso respectivo, será sancionado con una multa que oscile entre 4 y 30 RBU, según la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia.

Esta sanción se aplicará sin perjuicio de que la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que se presente el permiso de construcción, o su demolición de darse el caso.



## DISPOSICIONES GENERALES

**Primera: Ejecución de Proyectos.-** Para la realización de los diferentes proyectos que consten en los planes de ordenamiento territorial, la municipalidad coordinará la partición de los propietarios de inmuebles sean personas naturales o jurídicas que se beneficie de manera directa o indirecta de las obras públicas tales como obras municipales de urbanización; nuevas vías; ensanchamiento de vías y espacios abiertos, libres o arborizados; o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillado, agua potables y sus plantas de tratamiento; para el efecto se entregará a favor del sector público hasta el 5% de la superficie del terreno de su propiedad, valor que podrá ser deducido por concepto de pago total o parcial de contribución especial de mejoras, siempre que no existan construcciones. Si excede del cinco por ciento (5%) mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hay construcciones el valor de estas, considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en esta norma legal.

**Segunda.- Servidumbres Reales.-** El municipio podrá imponer servidumbres reales en los casos en que sea indispensable para la ejecución de obras destinadas para la prestación de un servicio público, siempre que dicha servidumbre no implique la ocupación gratuita de más del diez por ciento de la superficie del predio afectado. En los casos en que dicha ocupación afecte o desmejore visiblemente construcciones existentes, el propietario debe ser indemnizado conforme al régimen establecido en el artículo anterior.

**Tercera.- Normas Supletorias.-** Disposiciones no contempladas en esta Ordenanza, se aplicará las normas conforme lo dispuesto en la Constitución de la República en especial el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley de Propiedad Horizontal, Reglamento a la Propiedad Horizontal y Ordenanza de las Edificaciones Sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal del Cantón Mira.

**Cuarta.- Registro de la Propiedad.-** El Registro de la Propiedad del cantón Mira se abstendrá de Registrar títulos individuales que correspondan a lotizaciones y/o urbanizaciones que no cuenten con la Resolución favorable del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira.

**Quinta.- Incumplimiento de Normas.-** Las personas naturales o jurídicas que realicen lotizaciones y/o urbanizaciones al margen de las normas determinadas en esta Ordenanza, serán objeto de sanción en marco de la normativa contemplada en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás normativa legal vigente.



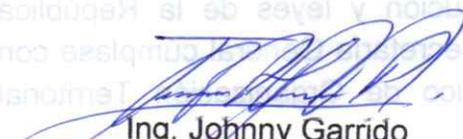
**DISPOSICIONES TRANSITORIA**

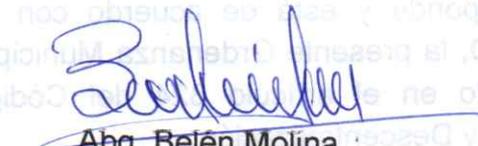
**Primera.-** Encárguese a la Dirección de Obras Públicas; Dirección Financiera y Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mira elaborar el instructivo para la aplicación de la presente Ordenanza en un plazo de 30 días.

**DISPOSICIÓN FINAL**

**Primera.-** La presente Ordenanza, una vez aprobada por el Concejo Municipal de Mira, entrará en vigencia a partir de su publicación en la Página Web de la Institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, tal como lo dispone el artículo 324 del COOTAD

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, a los veintisiete días del mes de agosto de 2019.

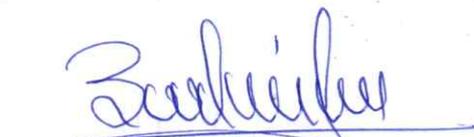
  
Ing. Johnny Garrido  
**ALCALDE DEL CANTÓN MIRA**

  
Abg. Belén Molina  
**SECRETARIA GENERAL**



**CERTIFICO:** Que la "LA ORDENANZA DE NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO APLICABLES A URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES Y PROCEDIMIENTOS APROBATORIOS DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN MIRA", fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, en dos sesiones ordinarias realizadas los días 14 y 27 de agosto de dos mil diecinueve.

Mira, 27 de agosto de 2019.

  
Abg. Belén Molina  
**SECRETARIA GENERAL**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
**DEL CANTÓN MIRA**  
**SECRETARÍA GENERAL**



**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.-** En Mira, el 28 de agosto de 2019, a las 10h20.- De conformidad con el artículo 322 inciso 4<sup>to</sup> del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito el original y copias de la presente ordenanza al Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.

Abg. Belén Molina

**SECRETARÍA GENERAL**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO



**DEL CANTÓN MIRA**  
**SECRETARÍA GENERAL**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MIRA.-** En Mira, a los 04 días del mes de septiembre de dos mil diecinueve, a las 15h00 am.- De conformidad con las disposiciones constantes en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal, a la presente ordenanza se le ha dado el trámite que corresponde y está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República **SANCIONO**, la presente Ordenanza Municipal.- Por Secretaría General cúmplase con lo dispuesto en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Ing. Johnny Garrido

**ALCALDE DEL CANTÓN MIRA**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO



**DEL CANTÓN MIRA**  
**ALCALDÍA**

**CERTIFICO:** Que el Ing. Johnny Garrido, en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Mira, firmó y sancionó la “**LA ORDENANZA DE NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO APLICABLES A URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES Y PROCEDIMIENTOS APROBATORIOS DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN MIRA**”, a los 04 días del mes de septiembre de 2019.

Abg. Belén Molina

**SECRETARÍA GENERAL**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO



**DEL CANTÓN MIRA**  
**SECRETARÍA GENERAL**