EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS

CONSIDERANDO

- Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados del nivel municipal, el ejercicio de la competencia exclusiva de planificar su desarrollo y formular planes de ordenamiento territorial de manera articulada con la planificación de los demás niveles de gobierno, "con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural."

- Que, el artículo 264, numeral 8 de la misma Constitución, incorpora entre las competencias exclusivas municipales la de preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines, la cual es desarrollada por el artículo 144 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- Que, en concordancia con esa competencia exclusiva municipal, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevén que les corresponde "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"; así como "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

- Que, el Art. 466 del mismo Código define que: "Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales, el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. El plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir. El plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Con el fin de garantizar la

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras. El ordenamiento del uso de suelo y construcciones no confiere derechos de indemnización, excepto en los casos previstos en la ley."

- Que, el gobierno municipal prevé formular, tramitar y aprobar el plan de desarrollo y de ordenamiento territorial, el mismo que deberá ser articulado con los que correspondan a los diferentes niveles de gobierno y guardarán concordancia con el Plan Nacional del Buen Vivir; y, requiere contar con normas que permitan ejercer adecuadamente la competencia relativa al uso y ocupación del suelo urbano y rural, a fin promover el crecimiento ordenado de sus poblaciones, conforme a una planificación orientadora del desarrollo sustentable.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR URBANO DE LA JOYA DE LOS SACHAS

SECCION PRIMERA : APROBACION Y EXPEDICION DEL PLAN REGULADOR URBANO

Artículo 1.- Se aprueba y expide el Plan Regulador Urbano Municipal (PRU), como instrumento de desarrollo del Cantón La Joya de los Sachas, agregado como anexo a la presente Ordenanza.

El Plan Regulador Urbano se enmarca en los siguientes contenidos:

1. Definición.- El PRU es el instrumento de la planificación del desarrollo del área urbana del Cantón La Joya de los Sachas, que tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones del Plan Cantonal de Desarrollo de La Joya de los Sachas, respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico–productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales.
2. Objetivos.- El PRU procura el mejoramiento de la calidad de vida de la población a través del planeamiento y la gestión territorial coordinada con otros niveles de gobierno, la sustentabilidad del patrimonio natural, la regulación y gestión de un desarrollo urbano equilibrado, sustentable y seguro, el mejoramiento de la movilidad, conectividad y accesibilidad, la dotación equilibrada de equipamientos y servicios y la dotación y mejoramiento del espacio público y áreas verdes.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

3. Ámbito de Aplicación.- La presente Ordenanza tiene vigencia en el territorio del área urbana de la cabecera cantonal de La Joya de los Sachas. El desarrollo físico y la utilización del suelo se regirán por los lineamientos y disposiciones previstos en este Plan y en los demás instrumentos que lo desarrollan y complementan.
4. Contenido.- El PRU se estructura a través de:
   a) El Sistema de Áreas Protegidas y Corredores Ecológicos;
   b) La Estructura de Desarrollo Urbano;
   c) La red vial urbana de movilidad, conectividad y accesibilidad;
   d) La red urbana de espacios públicos y áreas verdes; y,
   e) Los instrumentos y procedimientos de gestión para el Ordenamiento Territorial.
5. Instrumentos de Acción.- Son instrumentos de acción:

5.1. Sin perjuicio de la aplicación del contenido descriptivo y memoria técnica del PRU, constituyen instrumentos principales los siguientes mapas:

   a) Áreas de protección y corredores Ecológicos,
   b) Clasificación General del Suelo,
   c) Red vial principal.

5.2. Forma parte del PRU, el Plan de Uso y Ocupación del Suelo.

5.3. Constituyen instrumentos complementarios:

   a) Las normas de carácter administrativo contenidas en el ordenamiento jurídico municipal; y,
   b) Las reglas técnicas incorporadas al ordenamiento jurídico municipal, incluidas las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

6. Declaración de interés público o social: Se declaran de interés público o social, todas las actividades y operaciones de ordenamiento, planificación y gestión del territorio previstas en el PRU. Las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio urbano o de incidencia directa en el mismo deberán sujetarse a las determinaciones del PRU y de sus instrumentos de acción principales y complementarios, y serán fiscalizadas y supervisadas por las respectivas autoridades municipales.
7. Vigencia: El PRU entrará en vigencia a partir de la publicación de la presente ordenanza, hasta el año 2020.
8. Evaluación.- La evaluación del PRU será continua y permanente por parte de todas las entidades de la administración municipal. Para el efecto anualmente la Dirección Municipal de Planificación procesará las observaciones institucionales y /o ciudadanas relacionadas con la aplicación y ejecución del Plan, las mismas que serán recopiladas, sistematizadas y puestas en conocimiento del Alcalde o Alcaldesa y el Concejo Municipal para la toma de las decisiones correspondientes.
9. Revisión: El PRU podrá ser revisado en sus contenidos y en los resultados de su gestión, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
10. Seguimiento y evaluación: La Dirección de Planificación realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Los informes de seguimiento y evaluación serán puestos en conocimiento del Consejo Municipal de Planificación.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob.ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

11. Interpretación y aplicación: El Concejo Municipal tendrá la potestad privativa y exclusiva para interpretar las disposiciones contenidas en el PRU, para lo cual contará con el sustento de las documentaciones originales del Plan.

SECCION SEGUNDA: DELIMITACION DEL PERÍMETRO URBANO DE LA PARROQUIA DE LA JOYA DE LOS SACHAS

Art. 2.- El asentamiento urbano de la ciudad de La Joya de los Sachas queda definido por las siguientes coordenadas geográficas que constituyen sus límites:

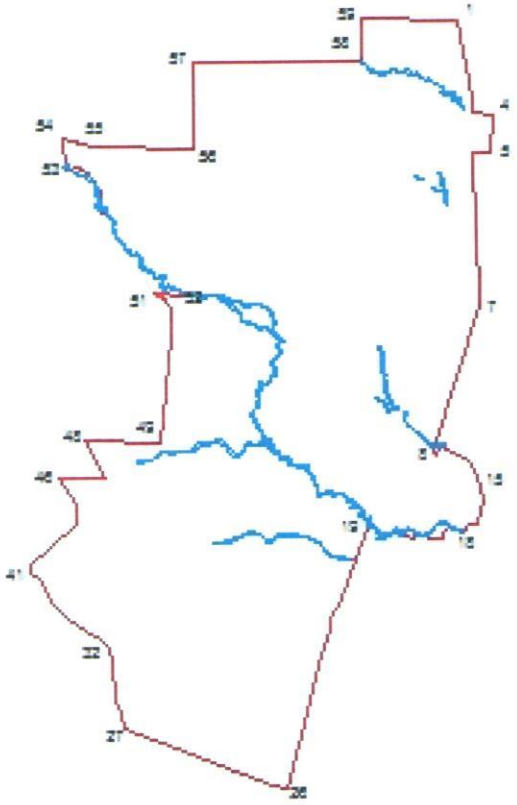
UTM DATUM WGS 84 ZONA 18 SUR		
VERTICE	X	Y
1	294186,566	9969254,94
2	294278,234	9968770,43
3	294282,602	9968662,11
4	294409,605	9968660,21
5	294398,141	9968412,26
6	294292,527	9968415,96
7	294316,835	9967431,07
8	294031,743	9966519,99
9	294048,447	9966475,73
10	294065,632	9966525,36
11	294147,806	9966500,21
12	294250,837	9966435,4
13	294299,029	9966353,97
14	294345,559	9966199,42
15	294302,574	9966040,45
16	294272,966	9966035,55
17	294253,857	9966041,08
18	294229,215	9966003,4
	CONTINUA POR EL CAUCE DEL RÍO SACHA HASTA EL PUNTO 19	
19	294204,566	9965993,85
20	293601,846	9966018,12
21	293419,996	9965527,45
22	293368,323	9965441,97

UTM DATUM WGS 84 ZONA 18 SUR		
VERTICE	X	Y
31	291976,789	9965173,63
32	291957,209	9965268,38
33	291901,452	9965327,25
34	291825,091	9965382,18
35	291762,94	9965419,04
36	291697,371	9965455,56
37	291599,941	9965550,09
38	291552,612	9965646,53
39	291512,989	9965706,93
40	291469,592	9965739,21
41	291470,404	9965805,02
42	291594,329	9965902,63
43	291757,221	9966046,74
44	291763,957	9966183,86
45	291659,281	9966355,51
46	291952,983	9966351,43
47	291820,059	9966584,24
48	292286,247	9966578,12
49	292372,617	9967250,34
50	292375,292	9967409,59
51	292258,864	9967527,35
52	292434,939	9967517,49
	CONTINUA POR EL CAUCE DEL RÍO SACHA HASTA EL PUNTO 53	

UTM DATUM WGS 84 ZONA 18 SUR		
23	293367,358	9965371,47
24	293306,965	9965207,72
25	293238,915	9964909,29
26	293085,047	9964366,8
27	292997,633	9964376,33
28	292064,277	9964745,2
29	292035,67	9964854,22
30	292006,04	9964938,33

UTM DATUM WGS 84 ZONA 18 SUR		
53	291703,464	9968322,2
54	291695,532	9968516,83
55	291884,922	9968469,65
56	292523,587	9968455,52
57	292516,638	9969001,89
58	293584,267	9969002,33
59	293575,183	9969271,74
1	294186,566	9969254,94

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha



Art. 3.- El límite circunscribe una superficie de 871,28 hectáreas y deberá ser concebido como una demarcación sujeta a una constante revisión, como parte de del proceso de evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial Urbano de la ciudad de La Joya de los Sachas.

Art. 4.- Forman parte de esta ordenanza los Planos 1, 2, 3 y 4 que contiene la delimitación del perímetro urbano de La Joya de los Sachas y que se adjunta para ser protocolizado como documentos habilitantes y complementarios de la presente ordenanza.

SECCIÓN TERCERA: RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN LA CABECERA PARROQUIAL URBANA DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS

TÍTULO I

OBJETO Y PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN

Artículo5.- Objeto.- Las disposiciones de este Plan tienen por objeto establecer el Régimen Urbanístico de la Cabecera Parroquial de La Joya de los Sachas, es decir, regular dentro de

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

los límites de su circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano hasta la altura máxima permitida por la zonificación.

Artículo6.- Aplicación e interpretación de normas

1. La administración del GAD Municipal del Cantón La Joya de los Sachas no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas del régimen del suelo y otras afines. Corresponderá al Concejo Municipal explicar o interpretar el contenido de estas normas, previo informe de la Dirección de Planificación u otra dirección designada por dicho consejo.

2. Para la aplicación o interpretación de las normas del presente Plan se observarán los principios generales de interpretación normativa, y los siguientes principios:

   a) Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social o colectivo antes que el individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo;
   b) Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no se aplicarán por analogía;
   c) Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del Plan Regulador Urbano de la ciudad La Joya de los Sachas (en adelante "PRU"); y,
   d) Prevalecerá el orden jerárquico de las normas.

Artículo7.- Consultas aclaratorias de especificaciones de orden técnico.- La Dirección de Planificación, se encargará de absolver y resolver consultas aclaratorias de la aplicación de los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas en materia del suelo que se expidan en aplicación de este Plan.

Artículo8.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo,-

1. Los derechos de los propietarios de un predio cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con la correspondiente licencia o autorización administrativa de aprobación de la habilitación bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior cuando esta incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada.

   Se establecerán las formas favorables al administrado, siempre que no se quebranten derechos subjetivos.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

2. Esta disposición no será aplicable si la autorización caducó o si la garantía respectiva no estuviere vigente.

Artículo9.- Protección a las autorizaciones de edificación.-

1. Los derechos de los propietarios de los predios que cuenten con aprobación de planos o con la correspondiente licencia municipal urbanística de edificación o de propiedad horizontal, vigente y obtenida bajo el imperio de una norma anterior, no la perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.

2. Esta disposición no será aplicable si contándose con la licencia municipal urbanística correspondiente, no se ha iniciado la obra principal en su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado.

Artículo 10.- Casos no previstos.-

1. Los casos no previstos en este Plan serán resueltos por el Concejo Municipal de manera general.

2. Para el efecto, se deberá realizar una inspección conjunta entre la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, la Dirección de Planificación responsable del territorio, hábitat y vivienda, previo a la elaboración del informe respectivo que será puesto a conocimiento del Concejo Municipal.

TÍTULO II
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO I
DEL SUELO

Artículo11.- Suelo.-

1. Es el soporte físico territorial, incluidos el subsuelo y el espacio aéreo urbano, para la implantación de los diferentes usos y actividades y, cuya autorización para tal fin, se dará en concordancia con lo que dispone este Plan.
2. La implantación de los diferentes usos y actividades se dará en función de los usos asignados en el PRU, las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y otros instrumentos de planificación complementarios.

Artículo12.- Clasificación general del suelo.-

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

1. En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano y rural:

   a) Suelo urbano y de expansión urbana, es aquel que cuenta o tiene programadas vías, redes de servicios e infraestructura pública y con ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por el PRU u otros instrumentos de planificación.

   b) Suelo rural, es aquel que por su condición natural o ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de extracción de recursos naturales; o, su interés paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría anterior.

2. Esta clasificación general del suelo se regirá por los usos, características de ocupación, utilización y fraccionamiento definidos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del PRU (en adelante "PRU") y otros instrumentos de planificación.

CAPÍTULO II

DERECHOS Y DEBERES

Artículo13.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.-

La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

a) Al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento asigne a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.

b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

Artículo14.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.-

La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el ordenamiento jurídico municipal.
b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

c) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en las licencias municipales urbanísticas correspondientes.
d) Edificar en los predios en los plazos fijados en las licencias municipales urbanísticas correspondientes.
e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el PRU.
f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
g) Sujetarse al régimen de licenciamiento municipal urbanístico.
h) Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
i) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
j) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

Artículo 15.- Derechos de los propietarios del suelo rural.-

La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico municipal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, agrícola y de recursos naturales renovables y los permitidos por el PRU y otros instrumentos de planificación.
b) A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PRU y en el ordenamiento jurídico municipal vigente.
c) A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el PRU.

Artículo16.- Deberes de los propietarios del suelo rural.-

La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Requerir la licencia municipal urbanística correspondiente para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
b) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el PRU y otros instrumentos de planificación complementarios para cada sector, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

c) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección ecológica.
d) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
e) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
f) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

Artículo17.- Intervención de profesionales.-

1. Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal se requiera la intervención de un profesional para la obtención de una licencia municipal urbanística respectiva, éste deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro del título correspondiente en los formularios normalizados.
2. Los profesionales técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el GAD Municipal de La Joya de los Sachas con su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las normas constructivas vigentes.

Artículo18.- Intangibilidad de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana.-

1. Las ordenanzas, instrumentos de planificación, técnicos, administrativos no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse.
2. La ordenación mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

Artículo19.- Participación en las plusvalías y reparto equitativo.-

La recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

SECCIÓN CUARTA
TITULO I: INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
CAPITULO I
DEL PLAN REGULADOR URBANO DE LA CIUDAD LA JOYA DE LOS SACHAS

Artículo 20.- Plan Regulador Urbano de la ciudad La Joya de los Sachas.-

1. El Plan Regulador Urbano (PRU) es el instrumento de ordenamiento territorial integral de la cabecera parroquial y cantonal de La Joya de los Sachas que tiene por objeto ordenar el suelo del conjunto del territorio urbano, para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.
2. El PRU será elaborado por la Dirección de Planificación responsable del territorio, hábitat y vivienda, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.
3. El PRU tendrá vigencia de seis años.

Artículo 21.- Instrumentos complementarios.-

Forman parte del sistema de planificación territorial del área urbana los siguientes instrumentos complementarios al Plan Regulador Urbano:

a) Los Planes de escala urbana: Planes Maestros.
b) Los Planes de escala zonal: Planes Parciales.
c) Planes Especiales; y, proyectos urbanos-arquitectónicos especiales.
d) Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
e) Instrucciones Administrativas y flujos de procedimiento específicos.

CAPITULO II
DEL PLAN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 22.- Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).-

1. El PUOS es el componente del Plan Regulador Urbano de la ciudad La Joya de los Sachas que tiene por objeto la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, habilitación del suelo y edificación, de acuerdo a lo que establece el presente Plan.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob..ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

2. El PUOS delimita las zonas de la circunscripción territorial del área urbana de la ciudad La Joya de los Sachas y establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías; las áreas de afectación y protección especial.
3. El PUOS será elaborado por la Dirección de Planificación responsable del territorio, hábitat y vivienda, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.
4. El PUOS tendrá vigencia de seis años, y podrá ser actualizado únicamente mediante la formulación de planes parciales, planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados por el Concejo Municipal.

CAPITULO III
DE LOS PLANES MAESTROS

Artículo 23.- Planes maestros.-

1. Son instrumentos de planeamiento de la administración municipal complementarios al PRU. Su objetivo es el ordenamiento y desarrollo específico de los diferentes elementos que conforman la estructura territorial. Su escala de desarrollo es la circunscripción territorial del área urbana de la ciudad La Joya de los Sachas, pero puede desarrollarse por zonas o sectores.
2. Estos planes se realizarán por iniciativa Edilicia, la que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.

CAPITULO IV
DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 24.- Planes parciales.-

1. Son los instrumentos de planeamiento de la administración municipal, cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizado de las zonas urbanas (TRANSECT). Los planes parciales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso, ocupación del suelo y edificación, se establecen en el PRU.
2. Serán elaborados por la Dirección de Planificación y realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.
3. Los planes parciales determinarán:
    a) Los usos pormenorizados y tipologías de edificación.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

b) Las reservas de suelo para equipamientos.
c) El trazado y características de la red vial propia del sector y de su enlace, influencia e impacto con el sistema general.
d) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefónica y de aquellos otros servicios que prevea el plan y la formulación de programas y proyectos.

CAPITULO V
DE LOS PLANES ESPECIALES

Artículo 25.- Planes especiales.-

1. Son los instrumentos de planeamiento de la administración municipal, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las zonas de crecimiento (TRANSECT), barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

2. Pueden tener otras finalidades específicas en otras circunscripciones territoriales del área urbana, tales como:

   a) La planificación del uso y la conservación de áreas naturales, de protección ecológica y de recreación paisajística.
   b) La planificación del uso y la conservación de elementos de ordenamiento como el vial, el de saneamiento y el de recuperación ambiental.

3. Los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el PRU.

4. Estos planes se realizarán por iniciativa municipal, a través de la Dirección de Planificación; o, por iniciativa privada. La Dirección de Planificación realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.

CAPITULO VI
DE LOS PROYECTOS URBANÍSTICOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES

Artículo 26.- Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.-

1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en predios que reúnan las siguientes características:

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

a) Superficie mayor a 10.000 m^2.
b) Encontrarse ubicados en suelo urbano y en sectores en los que el uso del suelo propuesto por el proyecto sea permitido, o cuente con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público - privado concertado.

2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el GAD Municipal de La Joya de los Sachas y podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PRU, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.
3. La Dirección de Planificación realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Municipal.
4. Podrán constituirse como proyectos urbano arquitectónico especiales, las habilitaciones de suelo y edificación con uso de suelo industrial y los parques industriales; podrán contar con determinaciones de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas en el PRU.

CAPITULO VII
DE LAS REGLAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Artículo 27.- Reglas Técnicas.-

Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrador en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana.

Artículo 28.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.-

1. Son las especificaciones de orden técnico mínimas para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad. Se emitirán bajo la denominación de "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" y podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de la gestión.

2. El GAD Municipal de La Joya de los Sachas, a través de sus órganos, organismos y entidades competentes hará cumplir lo dispuesto en este Plan y en los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas que se expidan en aplicación del mismo.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

CAPITULO VIII
DE LAS INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS Y FLUJOS DE PROCEDIMIENTO ESPECÍFICOS

Artículo 29.- Instrucciones Administrativas y Flujos de Procedimiento específicos.-
Contiene las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación, que serán expedidos vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

SECCIÓN QUNTA
TITULO: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
CAPITULO I
GESTIÓN INSTITUCIONAL

Artículo 30.- Gestión de la planificación municipal.-

Para la gestión de la planificación, la administración municipal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión tales como expropiaciones, reestructuraciones parcelarias, compensaciones, así como a convenios de cooperación, cogestión, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo.

Artículo 31.- Áreas de promoción.-

La administración municipal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección municipal, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y municipal, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Municipal.

Artículo 32.- Gestión territorial institucional.-

1. Para la habilitación del suelo y la edificación, la administración municipal cumplirá con las siguientes obligaciones:
    a) Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar licencias de planos de subdivisiones, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
    b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y urbano.

CAPITULOII

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 33.- Informes para habilitar el suelo y la edificación.-

1. Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son:
    a) El Informe de Regulación Urbana; y,
    b) El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, y de ser necesario el Informe Técnico.
2. Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo 34.- Informe de Regulación Urbana ("IRU").-

1. El Informe de Regulación Urbana es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan los siguientes datos:
    a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.
    b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales.
    c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos.
    d) Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de los aeropuertos y otros que fueren necesarios.
    e) Informe de factibilidad de dotación de servicios.
2. El informe de regulación urbana será emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros

Artículo 35.- Informe de Compatibilidad de Usos ("ICUS").-

1. Es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de la circunscripción territorial del área urbana de La Joya de los Sachas. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
2. El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en el PRU y en los instrumentos de planificación que se expidan en aplicación de este Plan; será otorgado por la Dirección de Planificación.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

3. En el caso de usos permitidos para actividades en el ámbito urbano o de ciudad, los informes de compatibilidad de uso del suelo serán emitidos por la Dirección de Planificación, que emitirá las condiciones urbanísticas que se deberán cumplir para la implantación.

SECCIÓN SEXTA
TITULO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 36.- Del control territorial.-

La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado reguladas en este Plan y en el régimen de licenciamiento urbano estén de acuerdo con las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

Artículo 37.- Objetivos del control territorial.-

1. El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:
   a) Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Área Urbana de La Joya de los Sachas, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes.
   b) Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del Área Urbana estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias municipales urbanísticas.
   c) Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.
2. Los controles se realizarán de manera obligatoria por el GAD Municipal de La Joya de los Sachas, directamente o con el auxilio de las Entidades Colaboradoras en conformidad con este Plan y el ordenamiento jurídico municipal.
3. El propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio de las obras, el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que la administración municipal planifique los controles respectivos.
   La falta de notificación del promotor o constructor no inhibe la responsabilidad del GAD Municipal de La Joya de los Sachas de realizar los controles respectivos en cualquier momento.
   En toda construcción que se ejecute en el área urbana se deberá publicitar los números de aprobación de planos y de licencia urbana, así como el nombre del profesional

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

responsable de la obra. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la obra. La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos podrá reiniciar la obra de inmediato.

Artículo 38.- Instrumentos institucionales de control territorial:

Son instrumentos para el control de la habilitación del suelo y la edificación los siguientes:

a) Controles permanentes, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.

Artículo 39.- Controles obligatorios.-

1. Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, el GAD Municipal de La Joya de los Sachas, a través del órgano competente, realizará los controles en los términos previstos en el régimen administrativo de licenciamiento urbano.
2. La acreditación de que la Intervención Constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la licencia urbana respectiva fue otorgada, y que se encuentra en estado de ser habitada y es apta su destino específico, se realizará a través del Certificado de Conformidad de Habitabilidad, de acuerdo con el régimen de licenciamiento urbano, sin que este Certificado habilite al administrado para el funcionamiento de la actividad económica correspondiente.

Artículo 40.- Supervisión técnica del control territorial.-

La Dirección de Planificación, como órgano sectorial, coadyuvará en el proceso técnico de control territorial.

Artículo 41.- Inspecciones especiales.-

Se podrán realizar inspecciones por parte de la Dirección de Planificación y los niveles de desconcentración permitidos, previa solicitud Edilicia o a pedido del Alcalde, ante cualquier requerimiento.

SECCION SEPTIMA
TITULO: USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO
CAPITULO I
USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

2. La categorización de los grupos principales y el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Industrial, se consignan en el PRU.
3. Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Dirección de Ambiente emitirá el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

CAPITULO V
USO EQUIPAMIENTO

Artículo 50.- Uso Equipamiento.-

Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en la ciudad, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

Artículo 51.- Clasificación del uso del equipamiento.-

1. En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal o urbano.
2. La categorización de los equipamientos y el Cuadro de Clasificación de Uso Equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Equipamiento, se consignan en el PRU.

CAPITULO VI
USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Artículo 52.- Uso Protección Ecológica.-

1. Es un suelo rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión eco sistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable.
2. El uso protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas del GAD Municipal de La Joya de los Sachas y las que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

3. Para su gestión se considerarán las categorías de manejo establecidas en el ordenamiento jurídico ambiental, en materia de prevención y control del Medio Ambiente.

Artículo 53.- Clasificación del uso protección ecológica.-

1. Corresponde a las categorías de manejo: Áreas de Conservación; Áreas de Intervención Especial y Recuperación; y, Áreas de Patrimonio Natural del Estado (PANE) - Bosques y Vegetación Protectora.
2. La categorización de los equipamientos y la clasificación de Uso Protección Ecológica, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Protección Ecológica, se consignan en el PRU.

CAPITULO VII
USO RECURSOS NATURALES

Artículo 54.- Uso Recursos Naturales.-

Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales.

Artículo 55.- Clasificación del Uso Recursos Naturales.-

1. El uso recursos naturales se clasifica en recursos naturales renovables y recursos naturales no renovables.
2. La categorización y el Cuadro de Clasificación de Uso Recursos Naturales, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Recursos Naturales, se consignan en el PRU.

CAPITULO VIII
USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

Artículo 56.- Uso Agrícola Residencial.-

El uso agrícola residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas.

Artículo 57.- Clasificación del Uso Agrícola Residencial.-

El Cuadro de Clasificación de Uso Agrícola Residencial, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Agrícola Residencial, se consignan en el PRU.

CAPITULO IX
USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Artículo 58.- Uso Comercial y de Servicios.-

Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo).

Artículo 59.- Clasificación del Uso Comercial y de Servicios.-

1. Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los grupos comercial y de servicio barrial; comercial y de servicios sectorial; comercial y de servicios zonal; y, comercial y de servicios de ciudad o municipal.
2. La categorización y el Cuadro de Clasificación de Uso Comercial y de Servicios, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Comercial y de Servicios, se consignan en el PRU.

CAPITULO X
COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 60.- Categorías de Usos.-

1. Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los parágrafos previos y en las Reglas Técnicas correspondientes, se plantean tres categorías de usos:
    a) Principal: es el uso predominante de una zona de reglamentación.
    b) Permitidos: son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos.
    c) Prohibidos son los usos no permitidos.
2. El Cuadro de Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad, que deberá contar al menos con las variables principal, permitidos y prohibidos, se consignan en el PRU.

CAPÍTULO XI
ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 61.- Asignaciones de Zonificación para Habilitación del Suelo y Edificación.-

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

1. Las asignaciones de zonificación para habilitación del suelo y edificación son:
   a) Para habilitación del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales; y,
   b) Para edificación: los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PLANTA BAJA"); el coeficiente de ocupación del suelo total ("COS TOTAL"), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

Artículo 62.- Aplicación de la Zonificación.-

1. La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:
   a) En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.
   b) En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.
   c) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote.
   d) En áreas de suelo rural, la zonificación se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada.
   e) En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga dos tipologías, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo (lote mínimo para el frente mínimo o definido por el polígono de zonificación); en caso de existir un área remanente o traslapada, ésta podrá acogerse a la más favorable.
   f) En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.
2. En caso de habilitación de suelo urbano con dos o más zonificaciones, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellas zonificaciones con uso protección ecológica, en las cuales se aplicará la zonificación asignada a cada una de las áreas del lote.

Artículo 63.- Tipologías de Zonificación para Edificación.-

1. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:
   a) Aislada: Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
   b) Pareada: Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
   c) Continua: Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.

      Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PRU y los demás instrumentos de planificación.
   d) Sobre línea de fábrica: Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales.
2. Para el caso de zonas especiales de desarrollo económico, previamente a la declaración nacional se solicitará la determinación del uso del suelo al GAD Municipal de La Joya de los Sachas.
3. El cuadro de las características de las tipologías, que deberá contar al menos con las variables tipología de zonificación (zona, altura máxima, retiros, distancia entre bloques, COS-PB, COS TOTAL) y habilitación del suelo (lote mínimo y frente mínimo), así como las condiciones de implantación del Uso Comercial y de Servicios, se consignan en el PRU.

Artículo 64.- Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable.-

1. Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:
   a) Mantendrán el retiro frontal.
   b) Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
   c) Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
   d) Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.
2. Cuando en un lote exista adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas de arquitectura y urbanismo, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente.
3. Cuando existan lotes de superficie menor al lote mínimo de la zonificación asignada, en uso de suelo rural, podrá construirse hasta un área bruta máxima de 300 m^2, y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PRU para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Reglas Técnicas de

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha
Gobierno Municipal Sacha Obras son Amores

Arquitectura y Urbanismo; con excepción de su implantación en zonas de riesgo, áreas de protección especial, de quebradas, taludes y ríos.

4. Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes que por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la normativa, la Dirección de Planificación emitirá un informe con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate, para la autorización del Concejo Municipal.

SECCION OCTAVA
DEL DESARROLLO URBANÍSTICO
TITULO I
DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

CAPITULO I
CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 65.- Definición

1. La habilitación del suelo considera al proceso técnico de división del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en este Plan.
2. Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, de las que resulten lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Artículo 66.- Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Área Urbana de La Joya de los Sachas calificadas exclusivamente por el PRU u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes.
2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PRU ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.
3. Las urbanizaciones pueden ser:
   a) Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Dirección de Planificación, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio de La Joya de los Sachas, de conformidad con este Plan.

b) Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al GAD Municipal de La Joya de los Sachas, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10) así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

4. Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al GAD Municipal de La Joya de los Sachas una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el GAD Municipal de La Joya de los Sachas podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en este Plan.
5. Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:
    a) Etapa de Implantación, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y resanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la administración municipal.
    b) Etapa de Conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la administración municipal.
    c) Etapa de Consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a las direcciones municipales respectivas, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad y mejoramiento barrial.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob.ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

6. El GAD Municipal de La Joya de los Sachas podrá suscribir directamente o a través de empresas públicas desconcentradas, el o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones sociales.
7. La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en este Plan y en conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

Artículo 67.- Proyectos de Subdivisión.-

1. Los proyectos de subdivisión son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PRU y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente.
2. En suelo urbano, de la división del suelo propuesta deberán resultar no más de diez lotes además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.
3. En suelo rural, de la división del suelo propuesta, deberán resultar un máximo de 20 lotes además de las áreas verdes y comunales, así como las propuestas técnicas para la realización de las obras de infraestructura y vialidad.
4. Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por sucesión hereditaria que pueden generarse en suelo urbano, de expansión urbana y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes.
5. Las subdivisiones pueden ser:
   a) Subdivisiones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica en tanto se sujete a las asignaciones de la zonificación y a la normativa prevista para este efecto;
   b) Subdivisiones generadas por partición judicial, que son habilitaciones del suelo generadas por sentencia ejecutoriada emitida por Juez competente, de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico nacional.
   c) Subdivisiones en predios que contengan edificación protegida o inventariada, que se sujetarán a las disposiciones específicas previstas en el ordenamiento jurídico municipal en materia de Áreas Patrimoniales; y,
   d) Subdivisiones por intervención de entidades públicas, generadas por la ejecución de obras públicas o por resoluciones que declaran de utilidad pública una parte del inmueble.

Artículo 68.- Proyectos de Reestructuración Parcelaria.-

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

1. Los proyectos de Reestructuración parcelaria, son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el GAD Municipal de La Joya de los Sachas, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad municipal y particular o entre lotes de cuerpo cierto particulares. Cumplirá uno o más de los siguientes fines:
    a) Regularizar la configuración de parcelas o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
    b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana; y,
    c) Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.
2. En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GAD Municipal de La Joya de los Sachas procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

CAPITULO II
HABILITACION DEL SUELO

Artículo 69.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.-

Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PRU, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

Artículo 70.- Sistema Vial.-

1. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial municipal. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PRU y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable.
2. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal.
3. Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado del Plan Vial y Red Vial del Cantón, se establece la siguiente clasificación:

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

a) Sistema Vial Urbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el PRU.
b) Las especificaciones funcionales y técnicas de las vías urbanas y rurales se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 71.- Derecho de vías.-

1. Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse al ordenamiento jurídico nacional. Constan en el PRU, en el mismo que se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías.
2. En el PRU consta además el respectivo mapa de caracterización de las vías del sistema vial urbano y suburbano de acuerdo a la clasificación establecida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 72.- Áreas de protección especial.-

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, que se encuentran especificados en el cuadro y mapa correspondientes del PRU.

Artículo 73.- Áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.-

1. En todo fraccionamiento de suelo que se origine por acto voluntario del administrado, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, éste entregará al Municipio el porcentaje de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal previsto para cada uno de los siguientes casos:
   a) En subdivisiones, en suelo urbano, de expansión urbana y rural, el área verde no será inferior al 20% del área útil urbanizable del terreno a dividirse; y,
   b) En urbanizaciones, a más del 10% del área útil urbanizable, se entregará un 3% adicional de la misma superficie para áreas de equipamiento comunal de servicios sociales y públicos.
   c) Se podrá imputar a la contribución del área verde y área de equipamiento comunal al que están obligados los administrados, en los términos del numeral anterior:
2. Se entenderá que son supuestos no sujetos al artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa, entre otros actos de autoridad pública previstos en el

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

ordenamiento jurídico nacional o municipal, a excepción del supuesto previsto en el inciso cuarto de este artículo.

3. De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Municipal. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en este Plan.

TITULOII
DE LA EDIFICACIÓN O APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
CAPITULOI
CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 74.- Definición.-

La Edificación o aprovechamiento urbanístico es la capacidad de edificación de un predio, condicionado por la reglamentación municipal y determinado por la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre.

Artículo 75.- Edificación.-

Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano y rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en este Plan.

Artículo 76.- Intervenciones Constructivas.-

Son todas las propuestas de diseño para ejecutar una intervención constructiva menor o una intervención constructiva mayor, en los términos previstos en este Plan y en el Régimen de Licenciamiento Municipal Urbanístico, en un predio que se encuentre en suelo urbano y de expansión urbana, rural y comunitario. Las propuestas deberán sujetarse además al PRU y a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 77.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.-

1. Es la relación entre el área edificada computable y el área del lote. El Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrizadas y volúmenes edificados.

2. Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).
3. Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos, bodegas individuales menores a 6 m^2., ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m^2. se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.
4. Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este Plan y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Urbana (IRU).

Artículo 78.- Ocupación provisional.-

Los predios particulares ubicados en suelo urbano podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con la respectiva licencia municipal urbanística. Esta autorización tendrá el carácter temporal por tiempo limitado máximo de seis meses calendario y solo será renovable por una vez. Deberán respetarse la zonificación, uso del suelo y la normativa vigente para cada caso. La autorización se obtendrá en la Dirección de Planificación.

CAPITULO II
ALTURA Y DIMENSIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 79.- Altura y dimensiones de edificación.-

Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de edificación y dimensiones establecidas en este Plan y en los instrumentos de la planificación territorial, que se detallarán en el Informe de Regulación Municipal (IRU).

Artículo 80.- Altura de local.-

1. La altura de local es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local.
2. En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

3. Las especificaciones técnicas de la altura de local se determinan en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
4. Únicamente para elementos de detalles formales, ornamentales la altura mínima será de 2,10 m.

Artículo81.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.-

Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico geo referenciado de conformidad con el PRU. El levantamiento topográfico geo referenciado, que deberá ser realizado por el respectivo especialista, será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

Artículo 82.- Altura de edificación.-

1. La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en este Plan y en los instrumentos de la planificación territorial.
2. En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. El mezanine se contabilizará como piso.
3. En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.
4. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de altura de edificación se consignan en el PRU y en los instrumentos de la planificación territorial.

Artículo 83.- Edificaciones en Bloques.-

1. En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha
Gobierno Municipal Sacha
Obras son Amores

2. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
3. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de edificaciones en bloques se consignan en el PRU y en los instrumentos de la planificación territorial.

CAPITULO III
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 84.- Retiros.-

Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en este Plan y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Urbana (IRU).

Artículo 85.- Tipos de retiro.-

1. Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida en el PRU pueden ser frontales, laterales y posteriores.
2. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de retiros frontales, laterales y posteriores se consignan en el PRU.

CAPITULO IV
ESTACIONAMIENTOS

Artículo 86.- Provisión obligatoria de estacionamientos.-

1. Toda edificación contará obligatoriamente con áreas para estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados y demás condiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
2. Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:
    a) Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
    b) Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, todo terreno, camionetas.
    c) Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
    d) Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semi - remolque o remolque.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

Artículo 87.- Casos en que la obligatoriedad de provisión de estacionamientos no es exigible o puede ser compensada.-

1. En lotes con frente a pasajes peatonales los estacionamientos no serán exigibles.
2. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies iguales o menores a doscientos metros cuadrados (200 m^2) donde se vaya a edificar hasta dos unidades de vivienda (bifamiliar), se podrá exonerar el cincuenta por ciento del número de estacionamientos, en cuyo caso deberá compensarse a la administración Municipal con el equivalente al 100% de valor del área de los estacionamientos faltantes.
3. En lotes menores o iguales a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2) donde se vaya a edificar una unidad de vivienda (unifamiliar) podrá exonerarse el ciento por ciento del número de estacionamientos requeridos. Los lotes que por su topografía o morfología sean inaccesibles para el ingreso de vehículos, podrán planificarse sin estacionamientos, previo informe de la Dirección responsable del territorio, hábitat y vivienda. En estos casos, deberá compensarse a la administración Municipal con el equivalente al 100% del valor del área correspondiente al total de estacionamientos requeridos, de acuerdo a lo especificado en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

CAPITULO V
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 88.- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.-

1. Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general.
2. En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada, cuyos datos de afectación constarán en el Informe de Regulación Urbana.
3. Los conjuntos habitacionales deben implantarse en lotes con área máxima de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m^2), siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación Municipal e incorporen la continuidad de la trama vial pública existente.
4. Las edificaciones que deseen realizarse en régimen de propiedad horizontal podrán hacerlo, ajustándose a lo prescrito en el régimen de licenciamiento municipal urbanístico, en conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal.
5. Las edificaciones ya construidas a ser declaradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal deberán contar, previamente, con la Licencia Municipal Urbanística correspondiente y el Certificado de Conformidad de la Habitabilidad, o las autorizaciones administrativas necesarias a la fecha de construcción.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha
Gobierno Municipal Sacha Obras son Amores

Artículo 89.- Normas aplicables.-

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a lo dispuesto en este Plan.

CAPITULO VI
NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN POR USOS

Artículo 90.- Normas específicas de edificación por usos.-

1. El administrado deberá cumplir, en el ejercicio de su actuación, con las especificaciones de edificación por usos previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, en garantía de la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a fin de coadyuvar al orden público y la convivencia ciudadana.
2. Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo establecen las normas específicas para los siguientes usos:
    a) Edificaciones para uso residencial.
    b) Edificaciones para industrias.
    c) Edificaciones para educación.
    d) Edificaciones para cultura y espectáculos públicos.
    e) Edificaciones para salud.
    f) Edificaciones para bienestar social.
    g) Edificaciones para recreación y deportes.
    h) Edificaciones para culto.
    i) Edificaciones para servicios funerarios.
    j) Edificaciones para cementerios y parques cementerios o camposantos.
    k) Edificaciones para los diferentes tipos de transporte.
    l) Edificaciones para uso comercial y de servicios.
    m) Edificaciones para centros de diversión.
    n) Edificaciones para mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites y vulcanizadoras.
    o) Edificaciones para alojamiento.
    p) Edificaciones para estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles
    q) Edificaciones para centros de acopio y distribución de gas licuado de petróleo (GLP).
    r) Ferias con aparatos mecánicos.
    s) Los demás que se incorporen en el Anexo de este Plan.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

Artículo 91.- INFRACCIONES, SANCIONES Y CORRECTIVOS EN HABILITACIÓN DE SUELO.

Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cinco veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral de la municipalidad (Joya de los Sachas), sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas:

a) Fraccionar un terreno en suelo rural y con fines comerciales en más de diez lotes;
b) Fraccionar un terreno con fines comerciales en áreas de protección ecológica o de riesgo;
c) Fraccionar un terreno con fines comerciales incumpliendo con la zonificación y uso principal vigentes;

d) Publicitar o promocionar de cualquier forma y por cualquier medio, la venta de lotes sin haberse autorizado previamente la urbanización o subdivisión objeto de la venta;
e) Ocasionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras;
f) Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos;
g) Fraccionar un terreno sin autorización, sin que aquello se oponga a la zonificación y uso de suelo vigentes;
h) Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con autorización no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma.

- Cuando el fraccionamiento sea sin fines comerciales, la multa será equivalente al valor del avaluó.

- **Correctivos.-** Sin perjuicio de la multa establecida anteriormente, para las infracciones muy graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por la Municipalidad, cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas preventivas
a	30	Suspensión de obra	n/a
b	30	Suspensión de obra	n/a
c	30	Suspensión de obra	n/a

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

d	Inmediato	Suspensión de la publicidad o promoción	n/a
e	30	Remediación	Suspensión de obras hasta la remediación
f	30	Remediación	Suspensión de obras hasta la remediación
g	30	Obtención de la autorización respectiva	Suspensión de obras hasta la obtención de la autorización
h	30	Remediación	Suspensión de obras hasta la remediación

n/a = no aplica

- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a dos veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral de la municipalidad (Joya de los Sachas), por cada día, hasta un máximo del diez por ciento del valor del terreno, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a) Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras;

b) Obstaculizar el control municipal;

c) Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros;

d) No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores;
e) No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras;

Infracción	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas preventivas
a	n/a	Ampliación del plazo	n/a
b	Inmediato	Permitir el control	Suspensión hasta el correctivo.
c	Inmediato	Desocupación del espacio público	n/a

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

d	30	Obtención de la autorización	Suspensión hasta la obtención de la autorización.
e	Inmediato	Notificación	Suspensión hasta la notificación, en caso de inicio de obras.

n/a = no aplica

EN EDIFICACIÓN

- Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a diez salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:

a) Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar;

b) Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional;

c) Edificar sin licencia municipal urbanística o permiso de la autoridad competente;

d) Ocupar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros;

e) Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes;

f) Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público;

g) Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;

h) Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS P. Baja y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;

i) Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requerido en la normativa local y nacional;

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

j) Edificar sin cumplir con las normas locales del PRU,

k) y nacionales de accesibilidad universal (Normas INEN y de más que sobre el tema hubiere).

- Correctivos.- Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones muy graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por la municipalidad (Joya de los Sachas), en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas preventivas
a	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
b	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
c	n/a	Derrocamiento	n/a
d	15	Derrocamiento	n/a
e	60	Remediación	Derrocamiento
f	30	Remediación	Suspensión de obras hasta la remediación
g	30	Derrocamiento de áreas edificadas en exceso	n/a
h	30	Derrocamiento de áreas edificadas en exceso	n/a
i	30	Remediación	Suspensión de obras hasta la remediación
j	30	Remediación	Suspensión de obras hasta la remediación

n/a = no aplica

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

- Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cinco salarios básicos, las siguientes:

a) Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos;

b) Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional;

c) Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa metropolitana;

d) Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional;

e) No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente;

f) Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;

g) Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;

h) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional;

i) Adosar sin contar con autorización de terceros, sin perjuicio de las acciones civiles que el afectado pudiere iniciar;

j) Obstaculizar las inspecciones de control correspondientes.

- Correctivos.- Además de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por la municipalidad (Joya de los Sachas), en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

Infracción	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas preventivas
a	21	Derrocamiento de áreas construidas sobre faja de protección	n/a
b	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
c	15	Derrocamiento de áreas construidas en exceso	n/a
d	30	Derrocamiento	n/a
e	n/a	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
f	15	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
g	n/a	Remediación o derrocamiento si aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o derrocamiento
h	30	Remediación o derrocamiento si aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o derrocamiento
i	n/a	Derrocamiento	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o derrocamiento
j	n/a	Suspensión temporal de la obra	n/a

n/a = no aplica

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a dos salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar, las siguientes:

a) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares exigidas en la normativa;

b) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación según lo exigido en la normativa;

c) Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público de acuerdo a lo exigido en la normativa;

d) Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes;

e) Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios habitables según lo establecido en la normativa;

f) Edificar sin respetar la pendiente referencial de conformidad con la autorización otorgada;

g) Ocupar el espacio público con equipos, materiales y/o escombros.

- Correctivos.- Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por la municipalidad (Joya de los Sachas), en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas preventivas
a	30	Remediación o derrocamiento si aplica	n/a
b	30	Remediación o derrocamiento si aplica	n/a
c	30	Remediación o derrocamiento si aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o el derrocamiento
d	30	Remediación o derrocamiento si aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o el derrocamiento

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

e	30	Remediación o derrocamiento si aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o derrocamiento
f	30	Derrocamiento	Suspensión de la obra hasta el derrocamiento
g	Inmediato	Desocupación del espacio público	Suspensión temporal de la obra

n/a = no aplica

- La autoridad sancionadora, previamente a disponer los correctivos correspondientes deberá solicitar un informe técnico.

- En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, aquella dispondrá la suspensión de la obra.

Artículo 92.- **De las excepciones**

- A los que no cumplen con el frente (mínimo de 5 m), pero si con el área mínima de 150 m2del predio se aprobara el fraccionamiento.
- A los que no cumplen con el área (mínima 100 m2), pero si con el frente requerido de 9 m, se aprobara el fraccionamiento.
- En las manzanas consolidadas de más del 70 %, se seguirá la misma ordenanza para no romper con la homogeneidad de la imagen urbana.
- Para casos no previstos tomara la potestad el Consejo en pleno, previo al informe técnico.

Artículo 93.-Para el adecuado cumplimiento de la ordenanza municipal, el inspector general de construcción tendrá la potestad de realizar las inspecciones correspondientes y realizar las respectivas sanciones bajo un informe técnico.

SECCIÓN NOVENA
TITULO I: PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

CAPITULO I
DEL PAISAJE, PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS

Artículo 94.- Ordenación del paisaje.-

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

1. Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar.
2. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
   a) Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones;
   b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo; y,
   c) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorías ambientales.

Artículo 95.- Áreas de protección de taludes.-

1. En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura natural o ejecutada por la intervención del hombre que superen los 45 grados y 3 metros de altura, se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:
   a) En taludes de 45 grados hasta 60 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
   b) En taludes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
2. En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar se deberá presentar el estudio de suelos del área de protección del talud que garantice su estabilidad firmado por el profesional responsable.
3. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la zonificación asignada y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, excepto los lotes con zonificación sobre línea de fábrica que mantendrán un retiro mínimo de 5 metros. El área de protección se constituye en el retiro de construcción;
4. Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad del talud presentando los estudios técnicos de suelo y estructurales que justifiquen la intervención y deberá mantener un retiro mínimo de 3 metros desde el borde superior del nuevo talud; y,

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

5. Todos los taludes cuya altura sea menor a 3 metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

CAPITULO II
DEL AGUA

Artículo 96.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.-

1. Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.
2. Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una franja de 15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual determinada por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, previo informe de la empresa pública municipal competente.
3. Si se trata de un río, esta franja será de 50 metros medidos desde la ribera (orilla) máxima del río, certificada por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente, de ser necesario se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica.
4. En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación comprendida entre 45 y 60 grados, y de una altura mayor a 10 metros las áreas de protección corresponderá a:
    a) En pendientes comprendidas entre 45 a 60 grados la franja de protección será de 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo de áreas de protección de taludes.
    b) En pendientes mayores a 60 grados la franja de protección será de 15 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud de conformidad al artículo de áreas de protección de taludes.
5. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración municipal.
6. Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico municipal, en materia ambiental.
7. Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, en base al análisis

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Artículo 97.- De aguas subterráneas.-

1. Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Dirección Municipal competente para su criterio técnico y a la Dirección responsable del ambiente para su aprobación.
2. En tal virtud se prohíbe:
    a) Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua;
    b) Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas;
    c) Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño;
    d) Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental; y,
    e) Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que sólo será otorgado cuando no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y se entreguen las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

Artículo 98.- Normas de protección contra incendios.-

1. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, se sujetarán al PRU y a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, deberán observar adicionalmente las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra Incendios, su reglamento, las normas INEN sobre protección contra incendios.
2. Las construcciones en zonas especiales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.
3. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

Artículo 99.- Accesibilidad al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas).-

1. La accesibilidad al medio físico es un bien público consagrado en términos de derecho ciudadano, a través del cual, toda persona, sin importar su edad, género, etnia, condición física, psíquica y/o sensorial, tiene derecho a interactuar socialmente y a desarrollar sus aptitudes y potencialidades en las diversas esferas de la actividad cotidiana y hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad.
2. Se entiende también por accesibilidad a la característica del urbanismo, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación sensorial, que permiten a cualquier persona su libre utilización, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.
3. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observar las Normas de accesibilidad de las personas al medio físico establecidas por el INEN.

SECCION DECIMA
TITULO: DE LAS AUTORIZACIONES MUNICIPALES
CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 100.- La Licencia Municipal Urbana de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. Es el acto administrativo mediante el cual el GAD Municipal de La Joya de los Sachas autoriza a su titular el ejercicio de su derecho preexistente a habilitar el suelo o a edificar dentro del Área Urbana.
2. El régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de la Licencia Municipal Urbana de Habilitación de Suelo y Edificación en el GAD Municipal de La Joya de los Sachas se encuentra regulado en el Régimen de Licenciamiento Municipal Urbano.

CAPITULO II
EL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 101.- Definición.-

El espacio público constituye el sistema en el que se relacionan e integran las áreas, zonas y equipamientos del GAD Municipal de La Joya de los Sachas, y los elementos

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales, sean de dominio público o de dominio privado, que constituye el escenario de la interacción social cotidiana y en cuyo contexto los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad.

Artículo 102.- Componentes y elementos del espacio público.-

1. Constituyen componentes del espacio público los siguientes:
   a) Los bienes públicos de uso público establecidos en la ley;
   b) Los bienes de propiedad privada destinados al uso público; y,
   c) Todos los elementos naturales o construidos que existan, se implanten o instalen en los bienes de uso público.
2. Conforman el espacio público los siguientes elementos:
   a) Elementos constitutivos:
   b) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por los componentes de los perfiles viales tales como derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, túneles, pasos peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles. Los componentes de los cruces o intersecciones tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos;
   c) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad;
   d) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos; y,
   e) Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos.
   f) Elementos complementarios
   g) Componentes de la vegetación natural e intervenida;
   h) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques; y,
   i) Componentes del amueblamiento urbano: mobiliario y señalización.

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha

j) Mobiliario:
k) Elementos de comunicación tales como mapas de localización de información pública, planos de inmuebles históricos y lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pulsadores y buzones.
l) Elementos de organización tales como paradas de buses, topes de llantas y semáforos.
m) Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
n) Elementos de recreación tales como juegos infantiles, juegos para adultos.
o) Elementos de servicios como parquímetros, ventas, casetas de turismo, muebles de lustrabotas.
p) Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
q) Elementos de seguridad, tales como barandas, pasamanos, cámaras de video-vigilancia, cámaras de video para tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
r) Señalización:
s) Elemento de nomenclaturas domiciliaria o urbana.
t) Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación e información.
u) Elementos de publicidad pública o privada: vallas, paneles, etc.
v)

Art. 103.- Esta ordenanza entrara en vigencia una vez sancionada sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICION GENERAL

PRIMERA.- Forma parte de la presente Ordenanza y del estricto cumplimiento las Reglas Técnica de Arquitectura y Urbanismo, la cual se anexa en 172 fojas al "Plan Regulador Urbano".

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los 22 días del mes de Octubre del 2014.

Sr. Rodrigo Fabián Román Galarza
ALCALDE DEL GADMCJS

Dr. Alex Weyner Tejada Chávez
SECRETARIO GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS
ALCALDE
SACHA - ORELLANA - ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS
SECRETARÍA

Doctor Alex Weyner Tejada Chávez, Secretario General del Gobierno Autónomo descentralizado Municipal La Joya de los Sachas, Certifico.- que la presente ORDENANZA "PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS". Fue discutida y aprobada por los señores miembros del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas en sesión extraordinaria de fecha 12 de Septiembre y 22 de Octubre del 2014, lo certifico.

Dr. Alex W. Tejada Chávez
SECRETARIO GENERAL DEL GADMCJS.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS SECRETARÍA

RODRIGO FABIAN ROMAN GALARZA, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS, a los 27 días del mes de Octubre del año 2014, a las 11H00, de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto del Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO LA ORDENANZA DEL "PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS". Donde se dispone su publicación en los dominios, web y la Gaceta Oficial del Gobierno Municipal.

Sr. Rodrigo Fabián Román Galarza
ALCALDE DEL GADMCJS.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS
ALCALDE
SACHA - ORELLANA - ECUADOR

Doctor Alex Weyner Tejada Chávez, Secretario General del Gobierno Autónomo descentralizado Municipal La Joya de los Sachas, Certifico.- que la Ordenanza que antecede fue expedida por Órgano Legislativo y sancionada por el Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los 27 días del mes de Octubre del año 2014.

Dr. Alex W. Tejada Chávez
SECRETARIO GENERAL DEL GADMCJS.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS SECRETARÍA

DIR: AV. LOS FUNDADORES Y JAIME ROLDÓS
Teléfono: (06) 3 700 700
www.munjoyasachas.gob .ec
gobierno.municipal@gadjoyasachas.gob.ec
@municipiosacha Gad Sacha