



EL ILUSTRE MUNICIPIO DEL CANTON BAÑOS DE AGUA SANTA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las Instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley;

Que, el inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los Gobiernos Municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, uno de los fines esenciales del Municipio es planificar, promover e impulsar el desarrollo físico y socio económico del cantón y sus áreas urbanas y rurales;

Que, el numeral 49 del artículo 63 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, determina como uno de los deberes y atribuciones de Concejo, el dictar ordenanzas, acuerdos, resoluciones y demás actos legislativos necesarios para el buen gobierno del municipio.

Que, el Plan de Desarrollo Estratégico del Cantón Baños de Agua Santa, constituye un instrumento de gobierno que orienta, norma y regula el desarrollo cantonal, y el crecimiento ordenado de la ciudad; y,

Que, el numeral 1), del literal a) del artículo 15 del Plan de Desarrollo Estratégico del Cantón Baños de Agua Santa, establece que se presente como requisito para la aprobación de la Urbanización, la ordenanza respectiva.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador, así como la Ley Orgánica de Régimen Municipal:

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE LA URBANIZACIÓN "LOS PINOS" EN LOS TERRENOS DEL ARQUITECTO FRANCISCO HARO ALBUJA

DEFINICIONES GENERALES

La Ordenanza Municipal que regulara la construcción y conservación de la Urbanización "Los Pinos" en los predios del Arquitecto Francisco Haro Albuja ubicado en la Av. Oriente y Camino S/n,

Sector San Vicente la Florida, parroquia Matriz, del Cantón Baños de Agua Santa. Provincia de Tungurahua.

ART. 1.- Apruébese los planos de la Urbanización "Los Pinos" presentados por el propietario Arquitecto Francisco Haro Albuja, que en adelante se denominará "El Urbanizador", que hacen referencia al proyecto de parcelación de la propiedad comprendida dentro de los siguientes linderos generales: por el **NORTE**, en forma irregular en diez metros dieciséis centímetros, sigue en dieciséis metros nueve centímetros., en diez metros treinta y siete centímetros, en veinte y un metros treinta centímetros, en cuatro metros cuarenta y cinco centímetros, en diecinueve metros con noventa y dos centímetros, en siete metros cuarenta y cinco centímetros, en veintidós metros con noventa y seis centímetros, en quince metros y en veinte metros, con varios propietarios; por el **SUR**, en cincuenta y cuatro metros con veinte centímetros con la familia Fierro; por el **ESTE**, en forma irregular, ahora Complejo Los Pinos, en once metros noventa centímetros, sigue con veintidós metros con noventa y nueve centímetros, en siete metros setenta centímetros, en dieciocho metros cincuenta y nueve centímetros, en doce metros diez centímetros y en diecisiete metros con cincuenta y tres centímetros; y, por el **OCCIDENTE**, camino privado, en cuarenta y tres metros cincuenta centímetros, teniendo una superficie total de **(4.310,17 m2) CUATRO MIL TRESCIENTOS DIEZ CON DIECISIETE CENTÍMETROS CUADRADOS**, para que se ejecute la parcelación de **CATORCE** lotes con todos los servicios de infraestructura: agua potable, alcantarillado, aceras, bordillos, vía adoquinada, y alumbrado público en los terrenos, enmarcado dentro de los linderos ya detallados.

DATOS URBANOS.

• Área total del terreno.....	4.310,17 m2.....	100,00 %
• Área de lotes.....	3.103,02 m2.....	71.99%
• Vea de vías.....	736,77 m2.....	17.10%
• Área verde.....	470,38 m2.....	10.91 %
• Número de lotes.....	14,00 u	

ART. 2.- La aprobación de la ordenanza concedida en el artículo anterior, compromete a los urbanizadores, la ejecución por su cuenta y costo las obras de infraestructura de la urbanización de conformidad con las exigencias legales, normas y especificaciones que se anexan en los planos aprobados tanto por la Municipalidad como por la Empresa Eléctrica, así como también por las normas establecidas en las Ordenanzas.

ART. 3.- Los propietarios de la Urbanización Los Pinos se obligan a realizar los siguientes trabajos.

- Apertura, arreglo y Nivelación de la calle.
- Construcción de bordillos y aceras.
- Instalación de la red de distribución de energía eléctrica
- Instalación de la red de agua potable.
- Instalación de la red de alcantarillado combinado.
- Adoquinado de la calzada



Municipalidad del Cantón Baños de Agua Santa

ART. 4.- La red de distribución eléctrica será aérea y comprenderá la instalación de líneas de alta y baja tensión, servicio de alumbrado público de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas aprobadas por la Empresa Eléctrica Regional Ambato.

ART. 5.- Las instalaciones de agua potable comprenden la colocación de tuberías, válvulas, uniones, sistema contra incendios, acometidas domiciliarias que deberán ejecutarse de acuerdo con las especificaciones y planos aprobadas por la Dirección de Saneamiento de la Municipalidad.

ART. 6.- La red de alcantarillado de acuerdo al proyecto será combinado, evacua aguas servidas y aguas lluvias, incluye el tendido de la tubería matriz de evacuación de las aguas, la construcción de pozos de revisión, sumideros de calzada y acometidas domiciliarias como consta en los planos y especificaciones aprobadas.

ART. 7.- La red telefónica que se ejecutará posteriormente por no existir factibilidad de servicio inmediato, será aérea aprovechando la posteria existente.

ART. 8.- La calzada, aceras, bordillos, áreas verdes, las instalaciones de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, una vez que sean recibidos a satisfacción por la Municipalidad de Baños de Agua Santa y la Empresa Eléctrica, pasarán a ser de propiedad de estas Instituciones, debiendo ser de su exclusiva responsabilidad el mantenimiento de las áreas que les compete.

ART. 9.- El uso del suelo es residencial, las edificaciones que se ejecuten en estos lotes serán adosadas pareadas, deberán sujetarse a las normas establecidas en la presente ordenanza y detallada en los planos respectivos.

ART. 10.- La calle principal de la urbanización llevará el nombre del Dr. Juan Fierro Romo, esta denominación no se hará hasta que la Municipalidad apruebe la ordenanza de nominación.

ART. 11.- Características generales de planificación:

Densidad familiar.....	5h
Número de personas por lote.....	10h
Densidad poblacional.....	160h/h
Porcentaje de lotes.....	71.99%
Porcentaje de calles y aceras.....	17.10%
Porcentaje de área verde.....	10.91%

ART. 12.- Normas mínimas para los lotes Nos.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 12, 13, 14

• Lote mínimo.....	200m ²
• Frente mínimo.....	10 m
• Retiro frontal.....	3m.

- Retiro lateral..... 3m
- Retiro posterior..... 3 m
- Adosamiento: A medianera lateral.....
- COS (PB) máximo..... 60%
- CUS (otros pisos) máximo.....
- CUS..... 120%
- Uso principal: Vivienda unifamiliar y servicios complementarios
- Alturas: Dos pisos incluyendo planta baja (se puede construir sobre la planta alta hasta en un 50% del área de la losa en la parte posterior).

ART. 13.- En los lotes 9, 10, 11, 12, 13 y 14 de cuya área, el 50% del terreno es plano y el 50% tiene una pendiente de un 30 al 40 por ciento, por lo que para desarrollar cualquier proyecto no se deberá realizar ningún tipo de desbanque, sino adaptar los proyectos de vivienda al terreno, aprovechando la pendiente natural con lo cual se evita posibles deslaves.

ART. 14.- El retiro lateral se puede ocupar siempre que no sobrepase el COS y la altura no sea mayor a 2.50 metros medidos desde el nivel de la acera.

ART. 15.- El urbanizador y los futuros propietarios de los lotes, por ningún concepto podrán subdividir. Vender o gravar por partes, ni aún a título de particiones Sucesorias.

ART. 16.- Los propietarios de la Urbanización se comprometen por su propia cuenta a ejecutar las obras de infraestructura en el plazo de seis meses contados desde la fecha de aprobación de la presente ordenanza

ART. 17.- Para garantizar el cumplimiento de las obras, los propietarios entregan en hipoteca a favor de la municipalidad los lotes Nos. 10,11,12,13 y 14, los mismos que suman un área de 1.014,12 m² que terminadas las obras y recibidas por el Municipio, se procederá a levantar la hipoteca de los lotes mencionados.

ART. 18.-- Para financiar la obra el Municipio permitirá enajenar todos los lotes de la Urbanización, excepto los lotes mencionados anteriormente, es decir los lotes Nos. 10, 11, 12, 13 y 14, a partir de la aprobación de la presente ordenanza.

En caso de que los Urbanizadores incurrieren en mora injustificada, incumpliendo la ejecución de las obras de infraestructura de la urbanización dentro del plazo señalado, la Municipalidad de Baños ejecutará y terminará los trabajos de infraestructura de la Urbanización ya sea por administración directa o por contrato, para lo cual tiene el respaldo económico de los lotes que quedan hipotecados. Además el Urbanizador comunicará por escrito al Departamento de Obras Públicas la fecha de inicio de los trabajos que a dicho departamento le corresponde supervisar.

ART. 19.- El área verde de la Urbanización se arborizará y se construirá caminerías aprovechando en lo posible la pendiente natural del terreno, esta área verde permitirá el esparcimiento y la



Municipalidad del Cantón Baños de Agua Santa

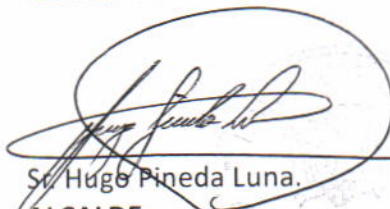
recreación de sus condueños. Por ningún concepto en el área verde se permitirá construcción alguna, únicamente se deberá realizar el adecentamiento de sus espacios, trabajo que deberá realizarlo la municipalidad por ser el propietario de esta área. Los trámites y la cancelación de los valores por el traspaso de dominio corresponderán al beneficiario.


ART. 20.- Las zonas destinadas para áreas verdes, por ningún concepto podrán ser destinadas para otros usos.

ART. 21.- El mantenimiento de las áreas verdes y áreas comunales, será responsabilidad del municipio una vez que el urbanizador entregue oficialmente el proyecto.


ART. 22.- Sancionada la presente Ordenanza, remítase sendos ejemplares al señor Notario Público del Cantón, y al Registrador de la Propiedad, a éste con una copia del plano de urbanización para que se abstenga de inscribir las escrituras que tengan por objeto la venta de solares de la urbanización; y a aquél para que no las extienda, sino se han observado lo dispuesto en la Ordenanza.

Dada en la sala de Sesiones del Concejo Municipal de Baños de Agua Santa, a los 10 días del mes de abril de 2010


Sr. Hugo Pineda Luna.
ALCALDE

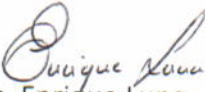

Dr. Hernán Salazar Arias
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE LA URBANIZACIÓN "LOS PINOS" EN LOS TERRENOS DEL ARQUITECTO FRANCISCO HARO ALBUJA**, aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, fue discutida en sesiones realizadas los días viernes 26 de marzo en primera y el día sábado 10 de abril del 2010 en segunda y definitiva.


Dr. Hernán Salazar Arias
SECRETARIO DE CONCEJO

VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO CANTONAL DE BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los doce días del mes de abril del 2010.- Vistos: De conformidad con el Art. 125 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remítase un original y tres copias de la presente

Ordenanza, ante el Sr. Alcalde, para su sanción.- Cúmplase.


Lic. Enrique Luna

VICEPRESIDENTE DEL CANTON

ALCALDÍA DEL CANTON BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los doce días del mes de abril del 2010, a las 08h00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art.126 de la Codificación de la Ley de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República SANCIONO para que entre en vigencia desde su aprobación, sin perjuicio de su Publicación.


Sr. Hugo Pineda L.

ALCALDE DEL CANTON.

Proveyó y firmó la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE LA URBANIZACIÓN "LOS PINOS" EN LOS TERRENOS DEL ARQUITECTO FRANCISCO HARO ALBUJA**, en las fechas antes indicadas, conforme lo determina el Art. 129 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Baños de Agua Santa a los diez días de abril de 2010.


Dr. Hernán Salazar Arias.

SECRETARIO DE CONCEJO