

DEL PROCEDIMIENTO PARA DEJAR ÁREAS VERDES EN URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y RURALES

DE LAS ÁREAS VERDES Y COMUNALES EN FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Área verde, comunitaria y vías. –

En fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Atacames, como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y fraccionamientos.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad de Atacames, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en este libro municipal correspondiente.

Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo

Descentralizado municipal o metropolitano, y solo lo podrá hacer el concejo en pleno del GADMA.

De las áreas verdes en fraccionamientos y lotizaciones. –

Cuadro de áreas verdes según número de lotes a fraccionar /urbanizar o la construcción de conjuntos habitacionales			
Numero de lotes a fraccionar /urbanizar o conjuntos habitacionales/edificios	Número de habitantes	% del área verde a dejar por el fraccionador/urbanizador o conjuntos habitacionales/edificios	Equipamiento comunitario mínimo a implementar
1 a 20 lotes o viviendas	Máximo 100	15%	Área de juegos infantiles, Sala comunal 1m2 por habitante. Área de equipos biosaludables
21 a 50 lotes o viviendas	Máximo 250	18%	Área de juegos infantiles, Sala comunal 1m2 por habitante 2 canchas de uso múltiple con graderío cubierto Sitio destinado para Iglesia. Sitio destinado a guardería. Área de equipos biosaludables.
51 a 100 lotes o viviendas	Máximo 500	20%	2 Áreas de juegos infantiles, Sala comunal 1m2 por habitante 3 canchas de uso múltiple con graderío cubierto Sitio destinado para Iglesia. Sitio destinado a guardería 2 Áreas de equipos biosaludables.
De 101 en adelante lotes o viviendas	Mínimo 1000 máximo 2500	25%	2 Áreas de juegos infantiles, Sala comunal 1m2 por habitante 3 canchas de uso múltiple con graderío cubierto Sitio destinado para Iglesia. Sitio destinado a guardería. 2 Áreas de equipos biosaludables. Plaza central en la urbanización.
De los conjuntos habitacionales en	-	25%	2 Áreas de juegos infantiles,

edificios sin importar el número de viviendas			Sala comunal 1m2 por habitante 2 canchas de uso múltiple con graderío cubierto Sitio destinado para Iglesia. Sitio destinado a guardería. 2 Áreas de equipos biosaludables. 1 Plaza central o su equivalente.
---	--	--	--

El número de personas que habitaran en los fraccionamientos y urbanizaciones será el resultado de multiplicar el número de lotes por 5 miembros de familia, en el caso del fraccionar /urbanizar los equipamientos serán construidos por el urbanizador, se exceptúa la iglesia y guardería.

Si el urbanizador estimare y tuviere más terrenos para fraccionar o urbanizar, y que en corto o mediano plazo ejecutara más urbanizaciones o fraccionamientos en su lote de terreno, este estará obligado a dejar las áreas verdes y obras comunitarias en una sola área consolidada, y no podrá aprobar planos de otras urbanizaciones o fraccionamientos sin que haya pasado esa área consolidada verde al Gad Municipal de Atacames con escritura pública, el porcentaje de área a destinar en este caso será del 15% del total a urbanizar en la actualidad o en un futuro por una sola vez

De las excepciones de entrega de áreas verdes. -

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie del terreno a dividirse no supera los MIL metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad creará un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento.

La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

De la transferencia de dominio de áreas de uso público a favor de la municipalidad. –

Las autorizaciones de aprobaciones de fraccionamientos se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal a favor de la municipalidad incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse, esta transferencia será el único documento para obtener el permiso de construcción de la urbanización o fraccionamiento.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en el artículo correspondiente de este libro.

Garantía por obras en fraccionamientos y urbanizaciones. –

Para garantizar la ejecución de obras que corresponda efectuar al propietario por el valor total de las obras a ejecutarse, según el cronograma valorado de obras aprobado, constituirá hipoteca a favor de la municipalidad mínimo sobre el 30% del total de los lotes en área rural y el 50% en área urbana, los cuales quedarán gravados y no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

Superficie mínima de los lotes para fraccionamientos y urbanizaciones.

Para la fijación de las superficies mínimas de los lotes en los fraccionamientos y urbanizaciones, se atenderá a las normas de zonificación del Plan de Ordenamiento Territorial, o las determinadas por el Plan de Uso de Suelo cantonal, y los cuadros detallados anteriormente en este libro. Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Del cambio de categorías de bienes. - Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos y playas con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad.

En el caso de las zonas de las playas y bulevares estas serán siempre del Gobierno autónomo de Atacames, las cuales solo podrán ser usadas para el destino que este lo estime conveniente, y el Municipio podrá pedir el desalojo siempre y cuando se destinen para proyectos en favor del ciudadano/na de Atacames, o bien común para estos, lo que este ocupando estos bienes el Municipio podrá ver la reubicación o la definitiva exclusión e estos, ordenando la demolición inmediata, sin reclamo alguno del concesionario.