



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año II - Nº 518

Quito, miércoles 15 de
agosto de 2018

Valor: US\$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de
Abogados del Guayas, primer piso.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

32 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Tisaleo: Sustitutiva para el servicio de agua potable y alcantarillado	1
071 - 2018 Cantón San Miguel de Urcuquí: Que regula la aprobación y ejecución de construcción en el casco urbano y rural.....	7

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TISALEO

Considerando:

Que, de conformidad con lo previsto en el art. 137, inciso primero del COOTAD: Las competencias de prestación de servicios públicos de agua potable, en todas sus fases, corresponde ejecutarlas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales con sus respectivas normativas, para cuyo efecto darán cumplimiento a las regulaciones y políticas nacionales.

Que, así también, según lo señalado en los incisos segundo y tercero del ya citado art. 137 Ibidem, corresponde a éstos planificar y operar la gestión integral del servicio público de agua potable en sus respectivos territorios, en la forma prevista en la Constitución y en la ley, para cuyo efecto se fortalecerá la gestión y funcionamiento de las iniciativas comunitarias en torno a la gestión del agua y la prestación de los servicios, mediante el incentivo de alianzas entre lo público y comunitario.

Que, al amparo de lo estipulado en el inciso cuarto del ya referido art. 137 del mismo COOTAD, las competencias de prestación de servicios públicos de alcantarillado, las ejecutarán los gobiernos autónomos descentralizados municipales con sus respectivas normativas.

Si como consecuencia de dicho control, se determinare que han existido beneficiarios del servicio que no han estado catastrados, se procederá a instalar los accesorios necesarios y a la colocación de los sellos de seguridad. A su vez, estos usuarios irregulares quedarán incorporados al catastro del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado.

SEGUNDA.- El catastro mensual por el consumo de agua potable y servicio de alcantarillado, será emitido por la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado en base a los datos de medición correspondientes; información que será remitida a la Dirección Financiera el día veinticinco del mes de consumo.

TERCERA.- Las Juntas Administradoras del Agua Potable legalmente constituidas que no cancelaren sus obligaciones en la Tesorería del Gobierno Municipal del cantón Tisaleo, dentro de los plazos que determina la presente Ordenanza, será sancionada como cualquier abonado particular con sus respectivas multas y la suspensión de este servicio.

CUARTA.- En caso de reparación de acometidas domiciliarias y/o cambio de medidores, el costo que demande tal reparación o cambio, será cancelado por el usuario en cuotas parciales hasta en dos meses, y que serán cobradas junto a la carta de consumo mensual.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Deróguese todas las disposiciones que contravengan con la Reforma a la Ordenanza para el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Tisaleo.

SEGUNDA.- La presente reforma entrará en vigencia desde el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo, a los veinte y seis días del mes de julio del dos mil dieciocho.

f.) Ing. Rodrigo Garcés, Alcalde.

f.) Abg. Olga Piedad Moscoso, Secretaria de Concejo.

SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TISALEO.

LA SUSCRITA SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TISALEO, EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL COOTAD.

CERTIFICA: QUE LA REFORMA A LA ORDENANZA PARA EL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL CANTÓN TISALEO, fue discutida y aprobada en Primera Instancia en la sesión extraordinaria del Concejo Municipal llevada a cabo a los veinte y dos días del mes de febrero del 2018; y, en segunda instancia en la sesión extraordinaria del veinte y seis de julio del 2018.

Tisaleo, 27 de julio de 2018.

f.) Abg. Olga Piedad Moscoso, Secretaria de Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TISALEO.

Tisaleo, 30 de julio de 2018, a las 13h45.- por reunir los requisitos legales y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 Del COOTAD, vigente, sanciono favorablemente **LA REFORMA A LA ORDENANZA PARA EL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL CANTÓN TISALEO**

f.) Ing. Rodrigo Garcés Capuz, Alcalde del G.A.D. Municipal de Tisaleo.

SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TISALEO.

Tisaleo, 30 de julio de 2018, a las catorce horas y treinta minutos - PROVEYO Y FIRMÓ EL DECRETO QUE ANTECEDE EL INGENIERO RODRIGO GARCÉS, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TISALEO, EL DÍA Y HORA SEÑALADOS, CERTIFICO.

f.) Abg. Olga Piedad Moscoso, Secretaria de Concejo.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE URQUÍ

Considerando:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República señala que "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República garantizan a las personas "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental...";

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "1. Planificar 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." "2. Ejercer control sobre uso y ocupación del suelo".

Que, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, define que "El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo

con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.”

Que, el artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: “6. Emitir los permisos y autorizaciones para la habilitación e intervención del suelo y la construcción, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, la normativa vigente y la planificación urbanística aplicable.”

Que, el inciso tercero del artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”

Que, el artículo 91 y sus numerales 1 y 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: “Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente”; “Emitir mediante acto normativo **las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial**, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional”

Que, el literal o) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, el “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;

Que, el artículo 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en lo inherente a las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, sin perjuicio de otras que determine la ley, establece la facultad de “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”

Que, el literal w) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como atribuciones del Concejo Municipal “expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones”;

Que, el literal a) del mismo artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), refiere que es atribución del Concejo Municipal “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”; y, En uso de las atribuciones establecidas en los artículos 7, 56 y 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expende:

La siguiente **ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN EL CASCO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URQUQUI**

Objetivo. La presente ordenanza tiene por objetivo:

1. Regular y controlar, las construcciones, ampliaciones, remodelaciones de las edificaciones, para evitar el crecimiento desordenado cumpliendo con lo dispuesto en las normas superiores.
2. Remarcar temas técnicos como contenidos de proyectos seguridad estructural, especificaciones técnicas, instalaciones eléctricas e hidro-sanitarias, etc., en la presente normativa.
3. Establecer las condiciones mínimas de los edificios en cuanto a accesos, servicios, circulación interior por zonas comunes y las de sus anexas como garajes, patios, etc.
4. Establecer las condiciones, que permitan cumplir las exigencias básicas de habitabilidad en viviendas así como las condiciones para los emplazamientos de los inmuebles y de su entorno, para satisfacer las necesidades de las personas y de la sociedad.

Ámbito de aplicación. La presente ordenanza será de aplicación obligatoria dentro de todo el territorio del Cantón San Miguel de Urququí.

Título I DE LOS PROFESIONALES

Art. 1.- Competencias de los profesionales.

- a) Cada proyecto arquitectónico y urbanístico que requiera la aprobación municipal, deben ser elaborados por un arquitecto;
- b) Cada proyecto de diseño especializado de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, para el cual se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un Ingeniero Civil o por un Profesional afín;
- c) Cada proyecto de construcción para el cual se requiera autorización Municipal, debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un Arquitecto o Ingeniero Civil, mediante una carta compromiso de cumplimiento de los planos y especificaciones técnicas, del profesional con la Municipalidad, documento que formará parte de los requisitos para la entrega del permiso definitivo;
- d) Todas las construcciones que superen los 30 m² cumplirán con todos los requisitos antes solicitados. El comisario de construcciones exigirá al responsable de la obra dotar de los implementos mínimos de seguridad.
- e) Obligatoriamente se exhibirá el rótulo del profesional que tiene a su cargo la Dirección Técnica de la construcción, en un lugar visible en todo el proceso constructivo, hasta que sea habitable.

Las dimensiones mínimas del rótulo serán: un metro de largo por sesenta centímetros de ancho.

Art. 2- Firmas en los planos

Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el profesional competente, así: planos arquitectónicos por un Arquitecto; planos estructurales por un Ingeniero Civil, planos eléctricos por un Ing. Eléctrico, entre otros, debe indicarse los nombres y apellidos completos, direcciones, números de teléfono.

Título II PROCEDIMIENTO PARA APROBACIÓN DE PLANOS Y GARANTÍAS.

Art. 3.- Tiempo de validez de los documentos que emite el Municipio.

Los documentos de línea de fábrica (informe de regulación municipal) aprobación de planos, permisos de construcción, zonificaciones, etc., que se otorgan en la Dirección de Planificación, que sean requisito para el trámite correspondiente, tendrán un tiempo de validez de tres años contados a partir de la fecha de expedición.

Por ningún motivo se cursará tramitación alguna en la Municipalidad, si el tiempo de validez de uno o más documentos de los anteriormente citados hubiere expirado al momento de su presentación.

Art. 4.- Requisitos para certificado de línea de fábrica para construcción

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde;
- b) Formulario de Informe de Regulación Municipal (IRM) o (línea de fábrica);
- c) Certificado de no adeudar al municipio;
- d) Copia del certificado de gravamen;
- e) Copia de escritura;
- f) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario.
- g) Copia de pago del impuesto predial.

Art. 5.- Requisitos para permisos de trabajos varios.

- a) Formulario de trabajos varios FTV;
- b) Informe de Regulación Municipal (Línea de fábrica);
- c) Certificado de no adeudar al Municipio;
- d) Copia del pago del impuesto predial;
- e) Copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación;

La dirección de planificación revisará y aprobará las solicitudes que se presentan para trabajos varios que comprendan:

- a) Construcción de cerramientos, guardianías y guachimán provisionales;
- b) Mantenimiento modificación, ampliación, demolición y reparación de construcciones existentes, siempre y cuando el área sujeta a dicha intervención fuere hasta los 30 m² y no implique edificación nueva, cambio en el uso del suelo de la edificación ni disminuya las condiciones de habitabilidad y confort;
- c) Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, que garanticen la estabilidad y buena conservación de la edificación como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, calzada o similares; y,
- d) En el caso del bono de mejoramiento de vivienda, por ser este regularizado y entregado por un profesional de la construcción, es obligatorio la presentación de los planos en los que indique las adecuaciones propuestas.

La autorización para los trabajos varios será entregada hasta un plazo de ocho días contados a partir de la inspección realizada por el técnico encargado, previo el pago de la tasa

por servicios técnicos administrativos vigentes a la fecha y la notificación a la comisaría de construcciones para su control.

La autorización únicamente se le confiere al propietario del inmueble, quien deberá firmar el correspondiente formulario de trabajos varios que adquiere en la municipalidad.

Art. 6.- Revisión y aprobación de planos arquitectónicos y estructurales, requisitos

La Dirección de Planificación aceptará planos de construcciones nuevas, adecuaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones, legalizaciones, urbanizaciones, lotizaciones, conjuntos habitacionales, proyectos y viviendas de interés social cuando cumplan los siguientes requisitos:

Para edificaciones: Presentar dos carpetas.

Carpetas N°1

- a) Original de línea de fábrica (Informe de Regulación Municipal), vigente;
- b) Dos copias de planos Arquitectónicos;
- c) Dos copias de planos Estructurales;
- d) Copia de cédula y certificado de votación del profesional;
- e) Fijar domicilio-teléfono del profesional y propietario.

Nota: las dimensiones de los impresos de los planos deben regirse a la norma ISO 216.

Carpetas N°2

- a) Copia de informe de regulación Municipal (línea de fábrica) vigente;
- b) Certificado de afectación de vías planificadas si fuese necesario;
- c) Original del formulario FPA (formulario de aprobación de planos arquitectónicos, firmado por un Arquitecto);
- d) Original del formulario FPE (formulario de aprobación de planos estructurales), firmado por un Ingeniero Civil;
- e) Original del formulario para la construcción del INEC, llenar los casilleros en base a los planos con la firma de responsabilidad del proyectista arquitectónico;
- f) Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario;
- g) Copia de pago del impuesto predial;
- h) Copia del certificado de no adeudar al municipio;

- i) Copia de la escritura del bien inmueble;
- j) Copia del certificado del Registro de la Propiedad;
- k) Una copia de Planos Arquitectónicos;
- l) Una copia de Planos Estructurales; y,
- m) Respaldo magnético que contenga todo el proyecto, planos arquitectónicos, planos estructurales, planos especiales o de detalle, memoria de cálculo, memorias técnicas y demás que forman parte del proyecto, en formato CAD.

Áreas de construcción de más de 500 m², diez unidades de vivienda o tres pisos de altura (más el subsuelo)

Cuando un proyecto sobrepasa los 500 metros cuadrados de construcción, nueve (9) unidades de vivienda o tres (3) pisos de altura, incluido planta baja, deberá adjuntarse, a lo indicado anteriormente, los siguientes documentos:

- 1. Estudios del suelo, realizado mediante el ensayo de penetración estándar (SPT);
- 2. Estudios estructurales, que contendrán la memoria técnica de cálculo y los planos respectivos;
- 3. La memoria técnica de cálculo contendrá la siguiente información:
 - a) Descripción de materiales a utilizarse y sus especificaciones técnicas;
 - b) Información de todos y cada uno de los elementos soportantes (cimientos, columnas, vigas, losas, escaleras, etc.);
 - c) Los parámetros utilizados para definir las fuerzas sísmicas de diseño;
 - d) El espectro de diseño o cualquier otro método de definición de la acción sísmica utilizada;
 - e) Desplazamientos y derivas máximas que presente la estructura, demostrando el cumplimiento con lo establecido en la NEC vigente.

En los planos constará la siguiente información:

- a) Datos de la edificación: dirección, sitio de referencia, tipo de uso, número de pisos;
- b) Esquema estructural en planta y elevación de la edificación a evaluarse: realizar un esquema de la configuración de la estructura en planta y en elevación: marcar los ejes y las distancias entre ejes y totales en las plantas, colocar las dimensiones de entre pisos y losas en el esquema de la elevación;
- c) Detalles (tridimensionales de ser el caso) de los aspectos críticos de la estructura (empalmes, viga-

columnas, espaciamiento de estribos, traslapes de armadura, cambio de secciones, etc.);

d) Planilla de hierros y resumen de materiales;

e) Cuadro de características de los materiales;

f) En las ampliaciones si el sistema constructivo de una edificación permite realizar modificaciones y/o ampliaciones a la existente tanto en planta como en elevación deberán especificarse los análisis y métodos que utilizó el diseñador para determinar la factibilidad de dichas modificaciones, así como el impacto que estas modificaciones puedan producir en la seguridad de la edificación/vivienda. En caso de que el sistema estructural permita ampliaciones en altura, se deberá incluir el diseño del reforzamiento estructural acorde a la normativa vigente y los análisis de validación del mismo, además de los requisitos para construcciones nuevas deberán contener el área que se va a ampliar y deberá cumplir con los mismo requisitos para planos de viviendas a ser edificadas y en las áreas existentes se realizarán detalles de secciones de los diferentes elementos estructurales (zapatas, vigas, columnas, losas, etc);

4. Informe de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, emitido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado;

5. Informe de aprobación de la memoria técnica y planos eléctricos por parte de EMELNORTE, elaborados por un profesional de la materia;

6. Informe de aprobación de las instalaciones especiales de seguro contra incendios por parte del Cuerpo de Bomberos, firmado por un profesional de la materia;

7. Informe de aprobación de los planos y memoria técnica de las instalaciones de agua potable y alcantarillado e instalaciones especiales firmado por un profesional de la materia;

8. Informe ambiental emitido por la Dirección de Gestión Ambiental y Minas, en proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras, lavadoras y proyectos que tengan incidencia a nivel de ciudad.

Áreas de construcción menores a 100 m2.

En el cantón, para viviendas de una sola planta, con cubierta inclinada, en las que se utilice materiales como: zinc, teja, galvalume, o loseta sobre madera que no supere los 100 m2, deberán presentar una sola lámina arquitectónica con detalles estructurales firmada por un Arquitecto, anexando la siguiente documentación:

a) Copia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación;

b) Copia de la escritura del predio;

c) Hoja estadística del INEC (formulario de construcción);

d) Copia de la carta de pago del impuesto predial;

e) Certificado de no adeudar al Municipio;

f) Certificado de gravámenes;

g) Formulario FPA; (Formulario de planos Arquitectónicos)

h) Informe de Regulación Municipal (Línea de Fábrica);

i) Tres copias de planos arquitectónicos en láminas A2 como mínimo, con detalles estructurales a escala 1:100 como mínimo, firmados por el propietario y el profesional;

j) Respaldo digital del proyecto en CD, en formato CAD.

Viviendas de interés social.

Para el caso de viviendas de interés social, como son los proyectos que el Estado Ecuatoriano promueve a través de los incentivos de vivienda nueva (urbana o rural), y mejoramiento que cuentan con un diseño establecido por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) los requisitos son:

a) Copia de cédula de identidad y papeleta de votación;

b) Copia de la escritura del predio;

c) Hoja estadística del INEC (formulario de construcción);

d) Copia de la carta de pago del impuesto predial;

e) Certificado de no adeudar al Municipio de Urcuquí;

f) Informe de Regulación Municipal (Línea de Fábrica);

g) Tres copias de planos arquitectónicos con detalles estructurales de ser el caso;

h) Certificado de gravámenes.

Requisitos Para declaratoria de Propiedad Horizontal.

Generales:

a) Permiso de construcción

b) Presentar el original y copia del reglamento de condóminos con firma de un abogado;

c) Copia del pago del impuesto predial;

d) Certificado de no adeudar al municipio y;

- e) Certificado de avalúos y catastros del valor del terreno y construcción, en base al plano de valoración del catastro predial urbano o rural actualizado.

Edificaciones nuevas

- a) Solicitud dirigida al alcalde /o alcaldesa firmada por el o los propietarios que consten en el certificado del Registro de la Propiedad;
- b) Tres copias de planos arquitectónicos, sanitarios y eléctricos, en el que determine las áreas comunes y privadas, con su correspondiente desagregación;
- c) Tres copias de planos estructurales;
- d) Original y tres copias de la tabla de alicuotas, suscritas por un profesional, arquitecto o ingeniero civil. La tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunales;
- e) Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la municipalidad y su correspondiente permiso de construcción;
- f) Copia del informe de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado (DAPA), respecto a los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante el cual conste que se han aprobado los planos de la instalaciones correspondientes;
- g) Original del certificado del Registro de la propiedad;
- h) Copia certificada de la escritura de la propiedad del inmueble debidamente inscrita y catastrada;
- i) Si el inmueble a ser registrado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas, 10 o más unidades habitacionales o locales se requiere de un informe del cuerpo de bomberos, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la ley de la defensa contra incendios; así como de la persona natural o jurídica que preste el servicio de telefonía y electricidad, en el cual conste el certificado de aprobación de los planos respectivos.

Edificaciones construidas anteriormente

- a) Solicitud dirigida al señor alcalde o alcaldesa firmada por el propietario o los propietarios que consten en el certificado del registro de la propiedad;
- b) Tres copias de planos arquitectónicos, en el que conste las áreas comunes y privadas con su correspondiente desagregación;
- c) Original y copia de la tabla de alicuotas, suscrita por un profesional, arquitecto o ingeniero civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;
- d) Un juego completo de planos aprobados por la municipalidad de las edificaciones; en caso de no existir planos aprobados de las edificaciones el

interesado deberá presentar los planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos de las edificaciones existentes, firmados por el profesional correspondiente para su aprobación, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un ing. Civil,

- e) Copia del informe de la Dirección de Agua potable y alcantarillado (DAPA) o la persona natural o jurídica que preste este servicio en la jurisdicción del cantón, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua potable y recolección de aguas servidas;
- f) Certificado del Registro de la Propiedad y copia certificada de la escritura de propiedad del inmueble, debidamente inscrita y catastrada, y;
- g) Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas, 10 a más unidades habitacionales o locales, se requerirá del informe del Cuerpo de Bomberos, certificando que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la ley de defensa contra incendios; así como de la persona natural o jurídica que preste el servicio de telefonía y electricidad, en el cual conste el certificado de aprobación de los respectivos planos.

Las carpetas en formato A4, que contendrán los documentos antes descritos, tendrán en su parte frontal identificado el tipo de proyecto, el nombre del profesional, el nombre del propietario y la fecha de ingreso.

No se aceptarán planos enmendados ni que tengan tachones.

En ningún caso los planos aprobados de un proyecto presentado para un terreno establecido podrán ser utilizados para la construcción de otra edificación de similares características en otro terreno.

Art. 7.- Sellos de aprobación y cuadro de títulos

Todo plano de construcción, deberá disponer en su extremo inferior derecho, de un espacio libre de 15 x 15 cm. para los sellos de aprobación y cuadro de títulos

Tabla 1.

Cuadro de títulos	0.07
Espacios para sello de Aprobación	0.15
	0.15

Los cuadros de títulos se diseñarán con los siguientes datos:

- a) Nombre del proyecto;
- b) Nombre y firma del propietario;

- c) Datos del profesional: nombre, cédula, registro SENESCYT;
- d) Nombre y firma del profesional responsable;
- e) Título de la lámina;
- f) Escala o escalas;
- g) Fecha;
- h) Numero de láminas.

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarios varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo antepuesto al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

- A: Planos arquitectónicos en edificación o de implantación general.
- E: Planos estructurales.
- C: Planos constructivos.
- IS: Planos de instalaciones sanitarias.
- IE: Planos de instalaciones eléctricas.
- IM: Planos de instalaciones mecánicas.
- IC: Planos de instalaciones electrónicas y comunicación.
- EE: Estudios especiales.

Art. 8.- Plazo para la aprobación de planos
Tabla 2.

La Dirección de Planificación, comunicará al interesado el resultado de la aprobación de los planos presentados, en el término máximo de 15 a 20 días a partir de la fecha de su presentación, siempre y cuando se cumpla con todos los requisitos.

Cuando se trate de proyectos mayores como: urbanizaciones, lotizaciones, conjuntos habitacionales u otros que requieran de informes adicionales de otras Direcciones o Jefaturas, o que se consideren especiales el término será de 30 días hábiles.

Art. 9.- Planos rechazados

En caso de que los planos presentados no fueren aprobados, la Dirección de Planificación debe expedir un informe indicando todas las objeciones a la aprobación de los mismos. A base de este informe, el interesado debe efectuar correcciones y modificaciones en los planos y presentarlos nuevamente para su aprobación.

Art. 10.- Garantía por construcciones

Para obtener el permiso de construcción, el interesado depositará a favor de la Municipalidad una garantía en moneda de curso legal, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra la ejecutarán de acuerdo con los planos aprobados.

Art. 11.- Monto de la garantía

El monto de la garantía para las construcciones será un valor equivalente al USD 5 por mil del valor referencial de la edificación, según la tabla 2. Este valor es devolutivo previa certificación de cumplimiento de la obra.

Forma de cálculo = tipo de construcción (m2) x valor de la construcción (m2) x 5/1000.

Cálculo para el pago de aprobación.			
2/1000			
Tipo de construcción	M2	Categorización (acabados de obra diseño-tipo de material-ubicación del periodo)	Valor referencial construcción del m2 en USD
Módulo	Desde 30		105
	Hasta 60		
Hormigón Armado o Acero	Desde 30 -60	N3	170
		N2	190
		N1	205
	Desde 61- 100	N3	190
		N2	205
		N1	235

Hormigón Armado o Acero	Desde 101-150	N3	205
		N2	235
		N1	270
	Desde 151 -200	N3	235
		N2	270
		N1	285
	Desde 201 -250	N3	270
		N2	285
		N1	300
	Hasta 251-500	N3	285
		N2	330
		N1	380
	Hasta 501-1000	N3	360
		N2	410
		N1	475

En edificaciones que superen el rango establecido, la dirección de planificación considera el presupuesto definitivo de acuerdo a la memoria técnica del proyecto para calcular el costo del cobro por aprobación de planos.

Art. 12.- Actualización del monto de la garantía

En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía actualizada será calculado, previa solicitud a la Dirección de Planificación, considerando el valor de la etapa, el que será susceptible de reajuste.

Art. 13.- Devolución de garantías

Terminadas las obras, para la devolución de las garantías por construcción, el interesado presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde,
- b) Copia de permiso de construcción
- c) Comprobante depósito de garantía (original y copia),
- d) Copias de planos aprobados (arquitectónico y estructural),
- e) Certificado de no adeudar al municipio,
- f) Copia de cédula y certificado de votación del propietario,
- g) Copia de la cuenta bancaria a nombre del propietario.

Una vez que se ha presentado toda esta documentación en la Jefatura de Regulación Urbana y Rural, solicitará a la

comisaria de construcciones un informe de cumplimiento de la normativa vigente.

La Tesorería Municipal devolverá al propietario o representante legal, las garantías otorgadas una vez que se cuente con el informe respectivo.

Art. 14.- Prescripción.

Si el valor de la garantía no hubiere sido retirado en el plazo de tres años, contados a partir de la fecha en que fue consignado a la Municipalidad, prescribirá el derecho para pedir su devolución y pasará a formar parte de los fondos municipales.

Título III

DE LOS PROYECTOS

Art. 15.- Contenido mínimo de los proyectos.

Los requisitos mínimos exigidos en todo proyecto que se presente para su aprobación serán:

- a) Plano de ubicación, a una escala no menor de 1:10.000 debiendo abarcar una zona de 300 metros de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas, etc. inscrito en una circunferencia;
- b) Plano de implantación, a una escala mínima de 1:200 en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno retiros, afectaciones y eje vial;
- c) Cuadro de áreas dentro de la primera lámina de planos arquitectónicos, de la manera establecida en la tabla 3 ;

- d) Las plantas arquitectónicas deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los ambientes, espesores de muros, aperturas de ventanas y puertas, ejes, entre otros. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera. Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto hacia el interior del mismo.

e) En la planta de cubiertas, se indicarán las pendientes de las mismas en caso de que fueren inclinadas.

f) Cortes. Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Estos cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las mismas, así como el nivel del terreno.

g) En todos los casos, se presentará un corte en cada sentido como mínimo y, por lo menos uno de estos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.
- h) En todos los casos de construcciones adosadas, será necesario identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

i) Deberán representarse todas las fachadas del edificio a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

j) El conjunto de planos de instalaciones deberán ser presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos, independientemente entre sí, los cuales comprenderán de: instalaciones hidrosanitarias, instalaciones eléctricas e iluminación y de instalaciones mecánicas o especiales cuando el proyecto lo requiera, mismos que deberán cumplir con las especificaciones técnicas.

k) Memoria descriptiva: Cuando las edificaciones sean mayores a 500m², nueve unidades de vivienda o tres pisos de altura (más el subsuelo), indicará de manera general, las características y peculiaridades de la construcción, monto, finalidades, usos, etc., hojas INEN A4.

Tabla 3.

CUADRO DE ÁREAS

ZONIFICACIÓN		ÁREA DE TERRENO m ²					DENSIDAD NETA	
							hab/Ha	
C.O.S.	P.B.				C.U.S.			
PISO	ÁREA BRUTA	ÁREA NO COMPUTABLE					ÁREA ÚTIL	
TOT.							_____ m ²	
	m ²						CUS: _____	
	TOTAL ÁREA NO COMPUTABLE							
	m ²							

Notas.

1. No se computarán las áreas correspondientes a circulaciones generales (escaleras, ascensores y sus cajas, hall de circulación vertical, pasillos comunes de circulación horizontal), estacionamientos cubiertos, áreas de subsuelo que no estén destinadas a vivienda, oficinas y marquesina de acceso;
2. Se aceptarán excedentes en las áreas proyectadas con una tolerancia máxima del 5% sobre los datos de zonificación;
3. De no coincidir el cuadro de áreas con las áreas de los planos, estos serán automáticamente rechazados;
4. Para las definiciones, ver anexo.

Art. 16.- Proyectos de aumentos o modificaciones a construcciones terminadas.

En caso de modificaciones, reconstrucciones y reparaciones, los planos propuestos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, a fin de verificar sus condiciones futuras de seguridad, a más de todas las disposiciones pertinentes de esta Ordenanza.

Estos planos se destacarán de la siguiente forma:

- a) Demoliciones: color amarillo;
- b) Construcción nueva: color rojo;
- c) Construcción sin demoler: sin color.

Para tramitar su aprobación, se adjuntarán los planos del estado actual de la edificación.

Art. 17.- Modificaciones en planos aprobados antes de iniciar la construcción.

Todo cambio sustancial en los planos aprobados antes de su ejecución requiere la presentación de otro nuevo proyecto sujeto a nueva aprobación, exento de la tasa de aprobación de planos, siempre que se mantenga como máximo el área del proyecto original.

En todo caso de existir aumento en el área del proyecto o cambio de tipología que implique una mayor inversión, la Dirección de Planificación establecerá el pago correspondiente a dicho exceso.

Art. 18.- Modificaciones en planos aprobados, durante la construcción.

Si durante la construcción de una edificación se desea hacer cambios sustanciales en base al uso de la distribución de los ambientes, con relación a los planos aprobados, se solicitará una nueva aprobación a la Dirección de Planificación, antes de efectuar los cambios en la obra. El

plano que indique los cambios debe presentarse siguiendo al mismo trámite de aprobación establecido en esta Ordenanza, se actualizará únicamente los documentos que sean necesarios. Si no se cumple con lo establecido la obra será suspendida temporalmente hasta que cumpla con el presente artículo, de no hacerlo no se devolverá la garantía y se aplicará lo dispuesto en la sección IV del Capítulo VII del COOTAD (artículos del 395 al 403) o a la normativa que al momento se encuentre vigente.

Título IV

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Art. 19.- Requisitos para permiso de construcción.

Previo a la obtención del permiso de construcción, el proponente deberá presentar:

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde;
- b) Original del formulario FPC (formulario de permiso de construcción), firmado por un Arquitecto o Ingeniero Civil;
- c) Informes de planos arquitectónicos y estructurales aprobados (formularios FPA y FPE);
- d) Certificado de no adeudar al municipio;
- e) Copia de comprobante de depósito de la garantía;
- f) Cédula de inscripción patronal para el ramo de la construcción del profesional (constructor);
- g) Dos copias de planos arquitectónicos y estructurales;
- h) Estudio de sistema de excavación cuando el caso lo requiera, cuya necesidad será determinada por la Dirección de Planificación a través del ingeniero Civil revisor de la parte estructural.

Art. 20.- Estudio de sistema de excavación

Cuando se trata de edificios de gran envergadura o que tengan inmediata relación con el o los contiguos, el constructor deberá diseñar el proceso de excavación, que será aprobado con los respectivos planos en la Dirección de Planificación, la misma que inspeccionará periódicamente el procedimiento y de esta manera aprobará por etapas la construcción.

Art. 21.- Inspección a la cimentación

La Dirección de Planificación, a través del Ingeniero civil responsable de la aprobación de los planos estructurales, procederá a la inspección de la obra en la fase de cimentación; y con el informe respectivo, La Jefatura de Regulación Urbana y Rural procederá a emitir el permiso de construcción si está acorde con los planos aprobados, de no ser así se suspenderá inmediatamente la construcción.

hasta que el propietario justifique los cambios realizados y se proceda con la autorización de los mismos siguiendo el procedimiento establecido en la presente ordenanza. La suspensión realizará el Comisario de Construcciones previo procedimiento legal pertinente.

Art. 22.- Permiso de construcción y tiempo de vigencia.

La Dirección de Planificación, una vez cumplidos los requisitos anteriores otorgará al solicitante el permiso de construcción para vivienda nueva, ampliación, modificación, remodelaciones, conjuntos habitacionales.

Los permisos de construcción tienen validez de tres años a partir de la fecha de su aprobación, por lo tanto transcurrido este plazo se tiene que actualizar los permisos. Se considerará caducado todo permiso de construcción, cuyas obras no se hayan iniciado dentro del plazo de tres años, a partir de la fecha de otorgamiento, después de lo cual deberá iniciar un nuevo proceso para la obtención del permiso de construcción correspondiente.

Si el permiso ha caducado, el propietario presentará los mismos requisitos para la actualización, debiendo cancelar el 10% del valor pagado inicialmente por aprobación de planos, siempre y cuando se mantenga el mismo diseño. En caso de modificación de dicho diseño deberá iniciar el trámite nuevamente, como proyecto nuevo al que se aplicará el arancel establecido, en la ordenanza de tasas por servicios técnicos y administrativos y especies valoradas.

Art. 23.- Plazo de expedición de permiso de construcción.

Las solicitudes de permisos de construcción deberán recibir respuesta de aprobación o rechazo por parte de la Dirección de Planificación, en periodo máximo de 15 días término, contados a partir de la fecha en la que se reciba la solicitud del trámite con todos los requisitos.

Art. 24.- Permisos anteriores a la vigente ordenanza.

En caso de que una construcción cuyo permiso haya sido expedido antes de la vigencia de esta ordenanza, y no esté totalmente terminada en el plazo de tres años desde la fecha de emisión de dicho permiso, deberá concluir con la norma que estuvo vigente al inicio del trámite.

Art. 25.- Alcance legal de planos y permisos.

La aprobación de los planos y la concesión de los permisos relacionados con la construcción, no constituyen autorización legal que pueda hacerse válida en contra de otras personas en litigios por transacciones de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier naturaleza.

Art. 26.- Revocatoria de la aprobación de planos y permisos de construcción.

La Dirección de Planificación, pueden revocar la aprobación de los planos y los permisos de construcción expedidos de acuerdo con las disposiciones de esta Ordenanza, si se comprobare que se han presentado datos

falsos o representaciones erróneas de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes.

Art. 27.- Edificaciones inventariadas como patrimoniales.

Con la información técnica de la Jefatura de Patrimonio, se otorgará permisos para intervenciones parciales o totales, en las edificaciones inventariadas como patrimoniales, de acuerdo a la ley nacional y ordenanza local vigente al respecto, así como también a lo que determine el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC).

Art. 28.- Obras que no requieren permiso de construcción que no sea patrimoniales.

- Enlucidos interiores y exteriores, en general. Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales.
- Pintura de interiores y exteriores.
- Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales.
- Demoliciones de un cuarto aislado de hasta 16m², sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones.
- Otras obras similares a las anteriores que no afecten elementos estructurales.

Título V

INSPECCIONES A LAS CONSTRUCCIONES

Art. 29.- Competencia.

Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Urcuquí, a través del Comisario de Construcciones, la inspección permanente de todas las construcciones que se ejecuten dentro de la jurisdicción cantonal.

Art. 30.- Inspecciones a las obras.

Durante la ejecución de la obra, los propietarios o sus representantes, los Directores Técnicos o los auxiliares de estos, están obligados a permitir en cualquier momento las inspecciones municipales, de no ser así, se aplicarán las sanciones correspondientes de acuerdo a lo que establece la presente ordenanza.

Al menos deben efectuarse inspecciones de conformidad con las siguientes etapas constructivas:

- Zanjas y excavaciones.
- Ejes y niveles, cuando los cimientos estén terminados.
- Elementos estructurales: instalaciones y servicios del edificio.
- Y al final de la construcción.

Art. 31.- Conformidad de las obras con los planos

De las inspecciones, la Dirección de Planificación a través del Comisario de Construcciones, verificará que el desarrollo de la obra se realice de conformidad con los planos y especificaciones aprobados y con todas las disposiciones pertinentes de esta ordenanza. Caso contrario, el Comisario de Construcciones dispondrá la suspensión inmediata de la obra y realizará el informe correspondiente, hasta que el propietario realice las rectificaciones necesarias.

Cuando en el resultado de la inspección se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de esta ordenanza, el Comisario de Construcciones notificará a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término de 48 horas, para comparecer a las dependencias municipales.

Art. 32.- Cancelación de permisos

Si el interesado no cumple con las rectificaciones exigidas que motivaron la suspensión de la obra y continúa los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, el GAD por medio del Comisario de Construcciones tiene autoridad, previo informe, para cancelar el permiso de construcción, ejecutar la garantía y tomar todas las acciones contra el propietario, mediante la aplicación de las sanciones legales que para el efecto contempla esta ordenanza.

Art. 33.- Inspección final y devolución de la garantía

Dentro de los 8 días después de terminada una construcción, el interesado deberá solicitar a la Dirección de Planificación a través de la Jefatura de Regulación Urbana y rural una inspección final para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en el permiso respectivo y demás documentos aprobados en el proyecto de construcción.

Una vez que se ha realizado la inspección final y el cotejamiento de los documentos presentados y aprobados en la municipalidad, la Dirección de Planificación, previo informe del Comisario de Construcciones, autorizará el trámite para la devolución del depósito de garantía.

Si como resultado de la inspección y el cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó al permiso y a los planos aprobados, la Dirección de Planificación, a través del Comisario de Construcciones notificará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias en el plazo que se establecerá de conformidad con la obra, en caso de no realizarla, el Gobierno Municipal procederá a ejecutar la garantía entregada y en caso de persistir con la infracción se procederá a imponer las sanciones correspondientes, en base a lo que determina la ley.

La Dirección de Planificación por medio de la Jefatura de Regulación Urbana está obligada a enviar a la Jefatura de Avalúos y Catastros una lista de los edificios reparados y obras nuevas realizadas inmediatamente de que hayan sido objeto de la inspección final para que se incorpore al correspondiente catastro.

Título VI**SANCIONES y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR****Art. 34.- Infracciones y entidad sancionadora.**

Se consideraran infracciones objeto de las sanciones establecidas en la presente Ordenanza, todo incumplimiento por acción u omisión de esta normativa.

Las infracciones a las reglas contenidas en esta ordenanza por el propietario de un predio, vivienda o edificación serán sancionadas por la Comisaria de Construcciones.

Art. 35.- Suspensión o clausura de obras en ejecución

Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere esta sección, la Comisaria de Construcciones, podrá suspender o clausurar las obras en ejecución, en los siguientes casos:

- a) Cuando esté en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones,
- b) Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar perjuicios a bienes de terceros,
- c) Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad de las protecciones que indique las normas vigentes,
- d) Cuando la construcción no se ajuste a las disposiciones que contemplen en el informe de Regulación Municipal (Línea de Fábrica)
- e) Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado,
- f) Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección de obra
- g) Cuando la obra se ejecute sin permiso;
- h) Cuando el Permiso de Construcción haya expirado;
- i) Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria de un Director Técnico o Constructor.

No obstante el estado de suspensión o clausura, en el caso de los literales a, b, c, d y e, de este artículo, la Comisaria de Construcciones, podrá disponer se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo dispuesto, para corregir y reparar los daños quedando el propietario obligado a realizarlas.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto en base a este artículo no será levantado en tanto no se realicen las correcciones dispuestas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a esta ordenanza.

Art. 36.- A las obras terminadas.

Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, La Comisaría de Construcciones, previo informe justificativo de acuerdo al caso se aplicará las siguientes sanciones:

- a) Cuando la obra se haya ejecutado sin permiso. Se cancelará la multa de \$10,00 por cada metro cuadrado de construcción y deberá regularla;
- b) Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado, fuera de los límites de tolerancia o sin sujetarse a las demás disposiciones pertinentes de esta ordenanza se ejecutará la garantía y multa según el caso;
- c) Cuando la edificación no cumpla con las normas estructurales y de seguridad mínima; se procederá a la clausura provisional hasta que realice los correctivos en obra y regule la documentación en la municipalidad, de acuerdo a los tiempos estipulados en esta ordenanza.

Art. 37.- Sanciones.

El incumplimiento o la falta a la presente ordenanza, motivará la aplicación del procedimiento administrativo sancionador por parte de la Comisaría de Construcciones, quien con el respaldo de los informes técnicos correspondientes procederá a sancionar al propietario, con la multa a que hubiere lugar.

La imposición y cumplimiento de estas sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que haya dado motivo a la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos en esta ordenanza.

Art. 38.- Sanciones leves.

Se sancionará al propietario, con multas, en los siguientes casos y montos:

- a) Cuando no se observen las normas de seguridad referente a los equipos de elevación, durante la ejecución de la obra y al uso de transportadores electromecánicos en la edificación, un salario básico unificado;
- b) Falta de rótulo de identificación del director de la obra, 50% de un salario básico unificado;
- c) Cuando no cumpla con las obligaciones establecidas en el artículo 4 de la presente ordenanza, el 50% de un salario básico unificado;
- d) Reparación de la edificación sin el permiso de trabajos varios, 40% de un salario básico unificado; siempre que no se trate de bienes patrimoniales.
- e) Cuando obstaculicen las funciones del Comisario de Construcciones, 25% del salario básico unificado vigente;

- f) Cuando hayan cortes en aceras sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente, deberá cancelar el 20% del salario básico unificado vigente, y la reposición inmediata a su estado anterior de los daños ocasionados, en los casos a que hubiere lugar;
- g) Ocupación de la vía pública con escombros o materiales de construcción sin permiso, se sancionará según la tabla siguiente;

Area de via pública ocupada	Monto de la sanción
De 1 a 5 m2	25% del salario básico unificado
De 5,01 a 10,00 m2	50% del salario básico unificado
De 10,01 m2 en adelante	75% del salario básico unificado

- h) Cuando se hubieran realizado modificaciones o ampliaciones menores sin afectaciones estructurales en obras o instalaciones sin respetar el permiso de construcción correspondiente y los mismos no se hubieren regularizado; se sancionará con el equivalente del 25% del salario básico unificado vigente;
- i) Cuando las fachadas de las edificaciones en construcción dentro del cantón no cuenten con los enlucidos o acabados determinados en el proyecto y debidamente pintadas, el 50% del salario básico unificado vigente;
- j) Cuando se haya realizado apertura de ventanas invadiendo la privacidad de los predios vecinos, sea en construcciones antiguas (no patrimoniales) o nuevas sin el permiso notariado correspondiente y el visto bueno de la Dirección de Planificación, y luego de transcurrido el plazo para corregir la infracción, se sancionará con un salario básico unificado, debiendo el infractor en el plazo de ocho días luego de la notificación corregir la infracción.

Art. 39.- Sanciones graves

Se sancionará al propietario en los siguientes casos:

- a) Cuando la edificación terminada no coincida con el proyecto arquitectónico o estructural aprobado se procederá a efectivizar la garantía; adicionalmente, se exigirá la presentación de los planos modificatorios para su legalización, en un plazo no mayor a treinta días contados a partir de la entrega de la notificación correspondiente;
- b) Cuando se realicen trabajos de construcción en las laderas de quebradas y rios sin respetar la franja de protección (20 y 30 m respectivamente), determinada por la Dirección de Planificación, se sancionará con el derrocamiento de los trabajos realizados, previo el procedimiento administrativo sancionador establecido en la presente ordenanza;

- c) Cuando en la demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, usó explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente, se sancionará con diez salarios básicos unificados y la suspensión inmediata del permiso de construcción, fuera de la reparación inmediata de los daños ocasionados a costa del propietario;
- d) Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública, cinco salarios básicos unificados, fuera de la reparación inmediata de los daños ocasionados a costa del propietario.
- e) No contar con el permiso de construcción, 10% de un salario básico unificado, calculado al número de metros cuadrados a construir;
- f) Construcción de cerramiento utilizando cualquier material sin contar el informe de regulación municipal o línea de fábrica, 15% de un salario básico unificado por cada metro lineal;
- g) Construcción de cerramiento utilizando cualquier material habiendo obtenido el informe de regulación municipal o línea de fábrica y sin permiso de trabajos varios, 10% de un salario básico unificado por cada metro lineal;
- h) Invasión de retiros con construcción, un salario básico unificado por cada metro cuadrado de construcción invadida;
- i) Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificaciones y predios patrimoniales, se sujetarán a las sanciones previstas en la respectiva ordenanza y la Ley que rige sobre la materia.

Art. 40.- Sanciones en caso de reincidencia.

El propietario del predio, podrá ser considerado como infractor reincidente cuando incurriere en repetidas ocasiones a cometer faltas a la ordenanza en una o varias obras, y se le aplicará el doble de la sanción que le hubiere sido impuesto anteriormente.

Art. 41.- Tramitaciones fraudulentas.

En caso que la Dirección de Planificación detecte una presunta falsificación de firmas o adulteración de documentación, la institución suspenderá el trámite y pondrá en conocimiento de la autoridad competente.

Art. 42.- Procedimiento administrativo sancionador.
El Comisario de Construcciones ejercerá la facultad sancionadora en materia administrativa, por la violación de las disposiciones de la presente Ordenanza, aplicando el procedimiento administrativo sancionador establecido en la Sección IV del Capítulo VII del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

(COOTAD), con las normas supletorias aplicables o reformas que rijan en nuestro ordenamiento jurídico, especialmente las del Código Orgánico Administrativo.

El procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable, concediéndole el término de cinco días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados. Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio de diez días, vencido el cual se dictará resolución motivada.

A través de la indicada resolución motivada el Comisario de Construcciones, impondrá sanciones pecuniarias y las demás que establece la presente Ordenanza.

Las notificaciones que se realicen dentro del proceso administrativo sancionador se podrán realizar en persona, por boletas en el domicilio o residencia del administrado o por los medios de comunicación, siguiendo las reglas del Código Orgánico General de Procesos, Código Orgánico Administrativo cuando entre en vigencia y demás normas aplicables.

En el caso que la sanción, involucre derrocamiento o reparación de edificaciones, la Comisaria de Construcciones de forma directa, dentro del momento procesal oportuno podrá solicitar la conformación de una Comisión Técnica integrada por técnicos de las Direcciones de Planificación, Obras Públicas y afines; la que podrá sugerir técnicamente derrocamiento de la edificación, reparación u otros elementos que no tengan el permiso. En todos los casos se respetará y cumplirá el debido proceso.

Para el efecto, según informe de la Comisión Técnica y demás méritos probatorios, la Comisaria de Construcciones emitirá su resolución debidamente motivada y notificará a los propietarios respectivos para que procedan a la demolición o reparación según sea el caso. Concediendo el plazo que se estime conveniente de acuerdo a la infracción cometida. Ejecutoriada la resolución y vencido el plazo y de no haberse cumplido con esta disposición, la Comisaria de Construcciones notificará a la Dirección de Obras Públicas para que proceda a la demolición o reparación a costa del dueño del inmueble con el recargo del cincuenta por ciento (50%) del valor por los trabajos ejecutados.

Estos valores serán remitidos a la Comisaria de Construcciones para su registro procesal y comunicación a la Dirección Financiera para la emisión de los títulos de crédito correspondientes.

Art. 43.- Emisión de Títulos de Crédito. - Mediante comunicación de la Comisaria de Construcciones, en cumplimiento de la resolución motivada emitida dentro

del procedimiento administrativo sancionador respectivo, la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas Municipales, emitirá los títulos de crédito de conformidad con la legislación vigente por concepto de multas, rubros y recargos prescritos en esta Ordenanza.

Emitidos los títulos de crédito, Tesorería procederá con la Notificación respectiva. Vencido el plazo establecido, se aplicarán los intereses vigentes y se iniciará la acción coactiva.

El cobro será realizado por tesorería a través de las Ventanillas de Recaudación Municipales.

TÍTULO VII

NORMAS TÉCNICAS

Art. 44.- Sujeción a la normatividad vigente.

Toda edificación se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación, a lo establecido en el Código de Arquitectura y Urbanismo y a las normas del Código Ecuatoriano de la Construcción.

Retiros frontales

Los retiros frontales serán encespedados, arborizados o de hormigón. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones, salvo losas inaccesibles de garaje o gantas de vigilancia.

En las zonas múltiples y que tengan uso comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera.

Retiros laterales

Todo predio deberá cumplir con los requisitos establecidos en la zonificación respectiva, pudiendo adosarse en la planta baja hasta una altura máxima de tres metros (3.00), a las medianeras. Esta altura se medirá desde el nivel natural del suelo.

Altura máxima

Cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas accesibles, la altura máxima permitida del antepecho será de un metro sobre el nivel natural de la terraza.

Cerramientos

Los muros divisorios entre dos predios podrán construirse hasta una altura máxima de 2,40 metros. Los cerramientos frontales en el área residencial podrán tener una altura máxima de dos metros veinte (2.20) y deberán ser diseñados en armonía con el edificio. Serán aprobados conjuntamente con el proyecto arquitectónico.

En los lotes esquineros se construirá un ochave o radio de curvatura de al menos tres metros (3m) con relación a la línea de fábrica.

Voladizos

Los voladizos se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- En zonificaciones con retiros frontales se permitirán voladizos de 1.20m para un retiro de 3.00 m y de 1.50 m para un retiro de 5.00 m.
- En lotes cuya zonificación sea en línea de fábrica, en las áreas históricas, se permitirán voladizos, hasta 60cm previa inspección.
- No se permitirán voladizos de ningún tipo, en pasajes peatonales y escalinatas.
- En construcciones adosadas, se podrá autorizar balcones, siempre y cuando mantengan una distancia de balcones 1,50 metros del lindero lateral.
- No se permitirán voladizos de ningún tipo a los retiros laterales, excepto cuando el retiro sea hacia un espacio público, en cuyo caso podrá tener un voladizo máximo de un metro (1m); siempre y cuando mantenga la distancia establecida en la línea de fábrica, y.
- En todos los casos el área de construcción máxima no superará el CUS fijado por la zonificación respectiva.

Culatas

Todas las culatas de las edificaciones deberán tener un acabado mínimo esponjado, en la o las paredes laterales de edificaciones más altas.

Ascensores

Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a cuatro niveles.

En edificaciones que utilicen el sexto nivel piso como espacio complementario de las viviendas con accesos en el quinto nivel piso (departamento tipo dúplex), no se requerirá ascensor.

Transformadores

Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta (50) kilovatios, deberá contemplar un lugar especial de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de instalación eléctrica, de las dimensiones y requisitos que exija la empresa eléctrica, siempre que no sea factible su instalación en postes o que no se trate de cámaras modulares compactas.

Requisitos en edificaciones para uso industrial

Las edificaciones para uso industrial, además de los requisitos previstos con carácter general, cumplirán las siguientes exigencias:

- Retiros: Para las industrias que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores

a los previstos en la zonificación respectiva, serán definidos de acuerdo a la normas vigentes;

- b) La disposición de desechos sólidos industriales, emisión de gases partículas y otros contaminantes atmosféricos, se sujetarán a las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo y de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme con la ley;
- c) La prevención y control de la contaminación de las aguas por las industrias, se realizará de conformidad con las disposiciones de los reglamentos pertinentes;
- d) Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica, deberán cumplir con las disposiciones especiales de la Comisión de Energía Atómica, INECEL, y demás organismos competentes en razón de la materia conforme con la ley; y,
- e) Los ruidos, vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a las disposiciones del reglamento para la prevención y control de la contaminación ambiental originada por la emisión de ruidos, establecidos por el Ministerio de Salud Pública, mediante Acuerdo Ministerial No. 7789, del Código de Arquitectura y Urbanismo y de los demás organismos competentes en razón de la materia conforme con la ley.

Altura, ocupación de retiros y excavaciones

Todas las construcciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

- a) Se considera altura de edificación máxima a la asignada en el informe de regulación municipal, la misma que será correspondiente, tanto en números de pisos niveles, como distancia vertical medida a partir del ingreso principal;
- b) La altura de edificación se mantendrá paralela a nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía;
- c) En terrenos planos, la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren parcial o totalmente sobre el nivel de la acera y para el CUS se contabilizará únicamente los locales habitables;
- d) En terrenos con pendiente positiva o negativa con relación a la horizontal que no supere el 35%, no se podrá realizar excavaciones que superen el sesenta por ciento (60%) de su área, la edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrazados, cuya longitud horizontal mínima será de tres metros (3m) y máxima de quince metros (15m) en dirección de la pendiente previa presentación de un estudio de suelos;

- e) En terrenos con usos residenciales con pendiente positiva y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tengan niveles iguales y superiores a tres metros (3m) sobre la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrá tener máximo dos accesos desde la calle. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja pueden ocupar los retiros frontales y laterales a partir de ese nivel las escaleras respetarán los retiros reglamentarios;

- f) En terrenos con zonificación residencial y con pendientes negativa y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros (3m) bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel y la escalera debe ser siempre por el interior del edificio;

El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo del nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno;

- g) En terrenos con usos múltiples, con pendiente positiva y retiro frontal, la edificación no podrá ocupar ese retiro, debiendo tratarse como prolongación de la acera y su uso será público. Preferentemente deberá efectuarse el desbanque necesario para que la acera y el retiro frontal tengan niveles similares;
- h) En terrenos con usos múltiples, con pendiente negativa y retiro frontal, a la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía;
- i) Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores al cincuenta por ciento (50%), para la ejecución de los proyectos será necesario un estudio específico del suelo, de los desbanques y taludes, que presentará previamente el interesado a la Dirección de Planificación para su aprobación;
- j) La Dirección de Planificación o la institución delegada, previa solicitud del interesado podrá autorizar la ocupación en subsuelo del retiro frontal para estacionamientos y locales no habitables, siempre y cuando el trazado vial esté definido y se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como: bordillo, capa de rodadura, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos; y,
- k) En los casos no contemplados en los literales anteriores de este artículo, se sujetarán a lo que dispone la reglamentación en relación con la ocupación de retiros frontales, altura de edificación, coeficiente de ocupación y utilización del suelo.

Construcciones bajo el nivel del suelo.

Se podrán diseñar sitios habitables bajo el nivel natural del suelo, siempre que se cumpla con todas las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo, norma NEC, de este código y los reglamentos correspondientes para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el CUS y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Incremento del COS y el CUS en edificaciones no destinadas a vivienda.

Cuando el uso de las edificaciones proyectadas no se destine a vivienda se podrá incrementar el COS al sesenta y cinco por ciento (65%) y el CUS se calculará multiplicando dicho COS por el número de pisos de la zonificación del lote, sin alterar la altura y retiros. En el caso de edificaciones que contemplen otros usos además de vivienda y la superficie de estos sea superior al diez por ciento (10%) del área total del edificio, podrá acogerse a un COS del sesenta y cinco por ciento (65%) y el CUS será este porcentaje multiplicado por el número de pisos que determine la zonificación del lote, sin alterar la altura de edificación, ni los retiros.

Modificación de altura de entrepiso.

La altura de entrepiso de cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen los requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación.

En las áreas históricas la altura de la edificación estará determinada por la altura de los aleros y cubreros correspondientes de las edificaciones alodañas o predominantes en el entorno inmediato.

Exclusión de áreas de servicio comunal para el cálculo del CUS.

Para el cálculo del CUS, se excluyen las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones horizontales generales, ascensores, ductos de basura y de instalaciones, los estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelos. Además no se contabilizarán las áreas de equipamiento comunal establecidas por las normas municipales. Si las áreas de equipamiento excedieren a las establecidas, se consideran estas áreas excedentes como parte del cálculo.

Obligación de respetar las modificaciones a la reglamentación urbana vigente.-

Las edificaciones construidas antes de cualquier modificación a la reglamentación urbana que por los nuevos datos de zonificación pueden incrementar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo y la altura, deben obligatoriamente sujetarse a las nuevas disposiciones, respetando el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado.

Disposiciones especiales para estacionamientos.

Los estacionamientos están normados por el Código de Arquitectura y Urbanismo y además se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en esquinas, ni a través de plazas, plazoletas, parques, parterres, ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública. Si el predio tuviere acceso a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía.
- b) Los accesos a los establecimientos deberán conservar el mismo nivel en la acera a partir de la cual podrá producirse el cambio de pendiente. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros (3m).
- c) En zonas residenciales se podrán construir losas de garajes en los retiros frontales. La ocupación como acceso a los estacionamientos cubiertos, no superará el treinta por ciento (30%) del frente del lote. En lotes con frentes menores a diez metros (10m), el acceso vehicular será de tres metros (3m). La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,20 metros y máxima de 2,80 metros.
- d) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas en predios que no permitan la aplicación del número de estacionamientos previstos en el Código de Arquitectura y Urbanismo, se exigirá los que técnicamente sean factibles. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, y.
- e) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Municipalidad.

Ocupación provisional.

- En todos los predios podrá autorizarse su utilización con carácter provisional para usos recreativos, comerciales, estacionamientos y publicidad. Las edificaciones construidas deben ser provisionales y de tipo desmontable. Se presentará un esquema gráfico a escala de la propuesta de ocupación provisional.
- Se prohíbe la ocupación de los retiros frontales establecidos por la zonificación o en el informe de regulación municipal.
- La autorización para ocupación provisional no crea derecho por mantener la edificación por plazo mayor al establecido en el permiso. Cumplido este plazo, la Municipalidad podrá requerir o disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización alguna.
- En lotes con frentes de dimensiones menores a lo establecido en la zonificación codificada, en lo referente a edificaciones aisladas, se considera lo siguiente:

- a) Se establece la posibilidad de adosamiento a un solo lado cuando el frente tenga (12) doce metros o más, y,
- b) De adosamiento continuo y sobre línea de fábrica cuando el frente es menor a (12) doce metros.
- No se construirán gradas ni otros elementos complementarios a la edificación en las aceras, vías peatonales, portales ni retiros.
- Los pozos de luz tendrán una dimensión de 12 m², teniendo como medida mínima 3 metros de uno de sus dos lados.
- Los pozos de ventilación tendrán una dimensión mínima de 0.50 m², teniendo como medida mínima 0.40 m. de uno de sus dos lados.
- Cuando en un mismo lote haya más de una edificación, la separación entre bloques será mínimo de 6 metros.
- Construcciones sismo resistentes.- Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Norma Ecuatoriana de la Construcción, parte reglamentaria, y el Código de Arquitectura y Urbanismo. Además en la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse, claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente del edificio. Cuando el diseño sismo resistente sea en acero estructural se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas ingeniería estructural y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmológicas similares a las nuestras.
- Consideración de normas para la prevención contra incendios.- Todo proyecto arquitectónico y urbanístico deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa contra Incendios y su reglamento; normas de Arquitectura y Urbanismo, y, los reglamentos Internos de Cuerpo de Bomberos.
- Obligación para edificaciones objeto de cambios.- Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación o restauración en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior.
- Inspecciones durante la construcción.- Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, la Municipalidad y el Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de la planificación y de las normativas vigentes, de acuerdo a sus competencias.
- Protección de la vegetación, espacios y elementos naturales.- Todos los ciudadanos, entidades e instituciones están obligados a proteger los espacios y elementos naturales.

Para efecto se establece la siguiente clasificación:

- a) Áreas de protección ecológica.- Son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano y rural,
- b) Áreas de valor paisajístico.- Son los espacios que, en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico; y,
- c) Elementos naturales.- Son aquellas singularidades con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples).

Los usos y la conservación de estas áreas, paisajes y elementos vinculados a las áreas pobladas, serán protegidos mediante planes de manejo específicos.

Iluminación y ventilación de locales

Locales habitables y no habitables.

Para los efectos de esta Ordenanza, serán considerados locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudios y oficinas y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baño, de lavar, de planchar, despensas, reposterías, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos y similares.

Áreas de iluminación y ventilación en locales habitables.

Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior. El área mínima total de ventanas, para ventilación será el 5% de la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Casos especiales.

Se exceptúan del artículo anterior los siguientes casos:

- Los locales habitables destinados a oficinas que estén localizados hacia una pieza habitable que reciba directamente del exterior aire y luz por un lado y hacia un pasaje cubierto por otro, siempre y cuando cumplan con las áreas mínimas de iluminación y ventilación exigidas; y,
- Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.

Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables.

Todo local no habitable, podrá iluminarse y ventilarse artificialmente o a través de otros locales, pudiendo estar ubicados entonces al interior de la edificación, pero deberán cumplir con lo estipulado en la Ordenanza, especialmente en lo relacionado con "Dimensiones mínimas y Prevención de Incendios".

Iluminación y ventilación de locales bajo cubierta.

- Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3 metros.

Ventilación por medio de ductos.

- No obstante lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0.37m², con un lado mínimo de 0.40m, en edificaciones de hasta tres plantas. Si supera las tres plantas se ampliará el ducto según el análisis técnico.
- La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica, debiendo justificarse la sección proyectada.
- En todos los casos, el ducto que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de esta, una altura de un metro como mínimo.

Edificaciones industriales y comerciales.

- La ventilación de los locales en edificaciones industriales y comerciales, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc, podrán efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes.

El área mínima de estas será el 8% de la superficie de piso del local.

- La ventilación de tales locales puede efectuarse también por medios mecánicos, los que deberán funcionar ininterrumpida y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.

- Los locales comerciales que tengan acceso por galerías comerciales cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos de sección mínima igual a 0.20m². Cuando estos locales se destinen a preparación y venta de alimentos, reparaciones (eléctricas, ópticas, calzados, etc.) talleres fotográficos, y otros usos que produzcan olores o emanaciones, dicha ventilación se realizará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.

Patios de iluminación y ventilación.

Los edificios deberán tener los patios descubiertos para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta sección, sin que dichos,

espacios en su área mínima puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pánfilos o escaleras.

Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables.

Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2m, hasta una altura máxima de tres plantas.

En los edificios de mayor altura la dimensión mínima de los patios cerrados deberá ser igual a la quinta parte de la altura total del parámetro vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Cobertura de patios.

Se podrá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación con excepción a aquellos adyacentes a locales comerciales y de uso público siempre que se provea de ventilación adecuada, conforme a las disposiciones de la presente Ordenanza y que no afecten a locales habitables.

Ampliaciones en patios de iluminación y ventilación.

En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta Ordenanza.

Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares.

Los claros de patios que no tuvieran forma rectangular deberán tener a cualquier altura, su lado y superficie mínimos, de acuerdo a las disposiciones de la ordenanza.

Servidumbre de iluminación y ventilación.

Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes, se consideraran estos como si pertenecieran a un predio único, que será formado por los edificios y terrenos colindantes.

Accesos a patios de iluminación y ventilación.

Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

Muros en patios de iluminación y ventilación.

Dentro de los patios de iluminación y ventilación no deben levantarse muros divisorios de más de 2 metros de altura sobre el nivel del piso de los mismos, siempre y cuando dichos patios no iluminen ni ventilen locales habitables.

Dimensiones de locales.

Tabla 4

Normas generales para edificación						
ALTURA DIMEN-SIONES	Denominación	Área mínima libre	Altura mínima libre	Altura máxima libre	Lado menor libre	Altura máxima de entrepiso
	Altura de local uso residencial-oficinas- comercios (usos mixtos)		2.30 m			4.00 m
	Altura de locales con otros usos					(1) Se define en base a un estudio y requerimientos técnicos
	Cubiertas inclinadas		2.10 m en el punto más desfavorable			
	Media batería sanitaria		2.30 m		0.90 m	
	Baterías sanitarias		2.30 m		1.20 m	
ILUMINACIÓN VENTILACIÓN	Iluminación directa	20% del área útil del local				
	Patio interior de iluminación en edificaciones de hasta tres (3) pisos	12 m ²	12 m		3 m	
	Patio interior de iluminación en edificaciones mayores a tres (3) pisos	variable	variable		1/3 h; hasta 6m	
	Ventilación directa	30% del área del vano				
	Patio interior de ventilación en edificaciones de hasta tres (3) pisos	9 m ²	12 m ²		3 m	
	Patio interior de ventilación en edificaciones mayores a tres (3) pisos	variable	variable		1/3 h; hasta 6 m	1/3; hasta
	Ventilación indirecta	0.32		6		0.4
	Ventilación indirecta: duetos con extracción	0.32		6		0.4

Nota: (1) Previo informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Mezzanines.

Un mezzanine puede ubicarse sobre un local siempre que:

- a) Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación referida a "iluminación y ventilación de locales";
- b) Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior;

- c) No se utilice como cocina;
- d) Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a planta baja;
- e) Se mantenga en todo caso una integración visual con la planta baja.

Las baterías sanitarias.- Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas 0.20m;
- b) Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral 0.15m;
- c) Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal 0.50m;
- d) No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria;
- e) La ducha deberá tener un lado mínimo libre de 0.70m, y será independiente de las demás piezas sanitarias;
- f) Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante;
- g) Todo edificio de acceso público contará con un área higiénica sanitaria para personas con capacidad especiales permanente (Referencia NTE INEN 2 293.2000);
- h) En los urinarios murales para niños la altura debe ser de 0.40m y para adultos de 0.60m;
- i) La media batería tendrá un lado mínimo de 0.90m y se deberá considerar la separación entre piezas;
- j) La altura mínima para el caso de ubicarse bajo el cajón de gradas no deberá ser menor a 1.80m medido en el punto medio frente al inodoro;
- k) Los requerimientos de baterías sanitarias para cada tipo de edificación constan en las normas específicas de edificación por usos.

Estacionamientos

- a) Clasificación de los estacionamientos.- 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. Estacionamiento para vehículos livianos: automóviles, jeeps, 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 tractor camión con semi-remolque o remolque;

- b) Cálculo del número de estacionamientos.- El cálculo del número de estacionamientos se determina de acuerdo a los usos de suelo establecidos.

Los casos no contemplados en estas normas se someterán a las normas generales según el caso.

Locales viciados

En los locales habitables en que se vicie el aire por causas distintas de la respiración, se preverá un volumen de aire no inferior a 10m³ por persona; caso contrario, se colocarán sistemas mecánicos de renovación de aire.

Locales a nivel del terreno

Cuando el piso de locales se encuentra en contacto directo con el terreno, deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0.10m por lo menos, sobre el nivel de acera o patio adyacente.

Muros en sótanos

Todos los muros en sótanos, serán impermeables hasta una altura no menor de 0.20m, sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Locales con pisos de madera

Cuando los pisos de locales sean de madera y se coloquen sobre el nivel del terreno, deberán tener una altura mínima de 0.30 metros entre el terreno y la cara inferior de la viga. Los espacios bajo el piso de los distintos locales se comunicaran entre sí y cada una de ellos se ventilara al exterior por medio de rejillas o conductos adheridos a una capa de concreto. Las dimensiones mínimas de las rejillas serán de 0.20 x 0.20m.

Prevenciones contra incendio

Generalidades

Las edificaciones que se enmarque en la siguiente caracterización: Comercio, Industrias y fabriles, concentración de público, y Comercio almacenamiento deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios y observar las medidas de seguridad que estipulen en la Ley de Defensa Contra Incendios.

Campo de aplicación de las normas

Las normas de protección contra incendios deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes con más de tres pisos y los que el Reglamento de Protección contra Incendios determina, así como los edificios por construir y aquellos que estando construidos fueren objeto de ampliación, alteración, remodelación o remodelación de una superficie que supere la tercera parte total construida de la edificación.

Si tales obras aumentan en el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por la utilización de materiales altamente inflamables el Cuerpo de Bomberos, podrá prohibir su ejecución.

Anexos: Terminología

Para el propósito de esta ordenanza deben aplicarse las siguientes definiciones:

Altura de local. - 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.

Altura útil. - Altura libre de local. Cuando no se ha provisto un tumbado terminado, la cara inferior de las viguetas o vigas de cubierta debe tomarse como límite superior de la altura útil.

Altura de la edificación. - Es la distancia máxima vertical medida en metros permitida por la zonificación vigente.

Ancho de vía. - Es la distancia horizontal del espacio de uso público medida entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Área útil de construcción o área computable. - Son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en el cálculo de los coeficientes de edificabilidad.

Área no computable. - Son las áreas que no se contabilizan en el cálculo de 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 menores a 6m² ubicadas fuera de viviendas y en subuelos no habitables.

Área utilizable. - Es la superficie interior de un espacio construido sin contabilizar las paredes ni elementos estructurales.

Área útil (neta) urbanizable. - Es el resultado de descontar del área bruta urbanizable del terreno las áreas de vías y/o pasajes, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, áreas de protección de quebradas, ríos, las áreas de protección especial: oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción a centrales hidroeléctricas, acueductos y canales de riego.

Área cubierta. - Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

Alteraciones materiales. - Cualquier modificación en cualquier edificio existente por medio de aumento de dimensiones o cualquier otro cambio en la cubierta, conjunto de puertas y ventanas, sistema sanitario y drenaje en cualquier forma.

La altura de una ventana o puerta de comunicación interna no se considera como alteración material. Del mismo modo, las modificaciones en relación a trazado de jardines,

enlucidos, pintura, reparación de cubiertas o revestimientos no deben considerarse como alteraciones materiales. Estas incluyen los siguientes trabajos:

- a. Conversión de un edificio o parte del destinado a habitación como una unidad de vivienda, en dos o más unidades y viceversa.
- b. Conversión de una casa de vivienda o una parte de ella en una tienda, bodega o fábrica y viceversa.
- c. Conversión de un edificio usado o concebido para un propósito determinado como tienda, bodega, fábrica, etc. en un edificio para otro propósito diferente.

Balcón. - Espacio abierto al exterior desde el suelo de la habitación, con barandilla por lo común saliente, puede ser cubierto en su parte superior.

Bajante. - Tubo para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

Baño o servicio higiénico público. - Espacio cubierto, permanente o transitorio de uso público para higiene personal.

Borde superior de quebrada. - Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados de la quebrada.

Bordillo. - Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

Callejón. - Una vía pública secundaria que proporciona un medio de acceso a las propiedades contiguas.

Camino o calle. - Cualquier carretera: calzada, vereda, callejón escalinata, pasaje, pista plaza o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso o haya tenido derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un periodo especificado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, muros de contención, bardas, cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

Camino de servicio. - Un camino ubicado detrás o al lado de un lote para propósitos de servicio.

Casa de departamentos. - Un edificio arreglado, considerado o diseñado para ser ocupado por tres o más familias que viven independientemente una de otra.

Carga muerta. - El peso de toda la construcción estacionaria permanente que forma parte de la estructura.

Carga viva. - Toda la carga que puede imponerse a una estructura, con excepción de la carga muerta. La carga de viento, debe considerarse como carga viva.

Cimentación. - La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo que transmite sus cargas al terreno.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS planta baja).– Es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área total del lote.

Coefficiente de ocupación del suelo total (COS total).– Es la relación entre el área construida computable total y el área del lote.

Conjuntos arquitectónicos.– Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

Corredor (hall, pasillo).– Área o espacio de circulación horizontal.

Cobertizo.– Un espacio cubierto construido sobre una terraza.

Conducto de humo.– Un tubo aproximadamente horizontal, de metal u otro material por medio del cual se conduce el humo o los productos de la combustión desde un horno hasta una chimenea.

Conversión.– El cambio de uso de locales para un uso determinado que requiera un permiso adicional de la Autoridad Municipal.

Cubierta de escalera.– Estructura con techo sobre una escalera y su descanso; construida para protección contra la intemperie; pero no para habitación humana.

Crujía.– Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

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

Chaffan.– Recorte que se hace al bordillo de las aceras y otros elementos constructivos.

Chimenea.– Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

Depósito.– Un edificio usado o considerado para usarse, total o parcialmente en el almacenamiento de artículos, sea para su conservación o para su venta, o para cualquier propósito similar; pero no incluye las bodegas adjuntas a los locales comerciales.

Densidad neta de población.– Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

Derecho de vía.– Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción.

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

Desagüe de aguas servidas.– Un desagüe usado o construido para la recolección de desechos sólidos o líquidos para evacuarlos por un colector.

Desván.– Un espacio restante, dentro de una cubierta inclinada, o cualquier espacio restante sobre el nivel normal de piso que puede construirse o adaptarse para depósito y que no exceda de 1.50 de altura promedio.

Ducto.– Espacio cerrado limitado por mampostería u otros materiales, que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de instalaciones de servicios que se derivan y conectan en pisos o niveles sucesivos, sirven además para la ventilación de espacios.

Edificio.– Construcción fija, hecha con materiales sismo resistente, para habitación humana o para otros usos.

Edificio comercial.– Un edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera en uso para actividades comerciales.

Edificio de estructura con pórticos.– Un edificio en el cual las cargas, sean muertas o vivas, se resisten por medio de estructura de madera, hormigón armado o acero y donde las funciones de los muros son solamente de dividir o cerrar el espacio.

Edificio industrial.– Un edificio total o principalmente usado como fábrica, depósito, lavandería, cervecería, destilería fundición de hierro o para cualquier otro propósito similar.

Edificio residencial.– Un edificio usado, construido o adaptado para usarse total o principalmente para habitación humana. Puede incluir garajes y otras construcciones complementarias.

Erigir.– Construir un edificio por primera vez o reconstruir un edificio después de haberlo demolido, de acuerdo a planos nuevos o rediseñados.

Espacio abierto.– Un área que forma parte integral del lote y descubierta.

Espacio de estacionamiento.– Un área, cerrada o no, de tamaño suficiente para estacionar vehículos con una vía de acceso para conectar la misma área, con una calle o callejón que permita el ingreso o egreso de un vehículo.

Espacio libre.– Un espacio abierto al nivel del terreno entre un edificio y las líneas de los linderos vecinos del lote no ocupado y no obstruido excepto por construcciones específicamente permitidas por este Código. Todas las medidas del espacio libre deben ser las distancias mínimas entre los linderos del lote y los puntos más cercanos del edificio hacia el frente, fondo y lados, incluyendo pórticos o portales cerrados o cubiertos. Cada parte del espacio libre debe ser accesible desde otra parte del mismo.

Estación de servicio.– Cualquier área o estructura usada o diseñada para usarse en lustrado, engrasado, lavado,

rociado, limpieza en seco o de otro tipo y servicios adicionales, en vehículos automotores.

Edificación protegida.– Edificio catalogado con algún grado de protección en el Inventario Histórico de SAN MIGUEL DE URQUÚ.

Edificios de uso público.– Son los edificios destinados a la prestación de servicios públicos por entidades públicas sean éstos: comercios o equipamientos.

Entrepiso.– Corresponde a la altura en cualquier nivel, desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, es decir es la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman.

Espaldón.– Faja lateral con o sin tratamiento adyacente a la calzada de una vía.

Estacionamiento.– Espacio o lugar público o privado destinado para parquear temporalmente o guardar los vehículos.

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

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

Fachada.– Es el plano vertical que limita una edificación.

Faja de terreno municipal.– Es un área de terreno generalmente remanente por la construcción de una vía o habilitación de suelo, que no cumple con las dimensiones mínimas de frente-fondo, ni las condiciones de lote mínimo establecidas por la zonificación, presenta una morfología donde no se pueden aplicar dichas regulaciones y no es útil para implementar equipamiento alguno de los clasificados en el cuadro 3 del PUOS vigente por parte de la municipalidad. Su adjudicación se realizará cumpliendo los procedimientos establecidos en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y los reglamentos correspondientes.

Fosa séptica.– Excavación en el terreno que recepta aguas servidas de edificaciones que no cuentan con sistema de alcantarillado.

Frente de lote.– Es la longitud del lado de un predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado.

Frente mínimo de lote.– Es el frente del lote establecido por la zonificación.

Fundación.– La parte de la estructura situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporciona apoyo a la superestructura y que transmite sus cargas al terreno.

Galería.– Un piso o plataforma intermedio que sobresale del muro de un auditorio o de un espacio interior y que proporciona área extra de piso, asientos adicionales, mayores comodidades, etc.

Garaje privado.– Un edificio o un local adyacente diseñado o usado para depósito de automóviles u otros vehículos de propiedad privada.

Garaje público.– Un edificio o parte del mismo, diferente del garaje privado, operado para lucro, diseñado o usado para reparar, arreglar, alquilar, vender o guardar automóviles u otros vehículos en general.

Hilada a prueba de humedad.– Una hilada compuesta de un material impermeable apropiado, destinado a impedir la penetración de humedad a cualquier parte de la estructura a otra, a una altura no menor de 15cm. Sobre la superficie del terreno contiguo.

Hotel.– Un edificio usado como lugar de alojamiento temporal para más de 15 personas, con el servicio adicional de comidas.

Hall.– Vestíbulo, recibidor o zaguán.

Hito.– Elemento de carácter urbano, arquitectónico, cultural, histórico o costumbrista que tiene una significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

Índice de habitabilidad (vivienda).– Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

Informe de regulación municipal (IRM): Es el documento emitido por la Administración Municipal que contiene los datos de un predio, las especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo y las especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio.

Inodoro.– Un retrete con dispositivo para lavar un artefacto sanitario con agua. No incluye el cuarto de baño.

Línea de fábrica.– Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

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

Lote/predio.– Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público, que deberán cumplir con ciertas dimensiones y condiciones de edificabilidad establecidas por la zonificación del sector para la implantación de construcciones.

Lote mínimo.– Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

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

Marquesina.- Una estructura en voladizo que se coloca usualmente sobre las aberturas de los muros exteriores para la protección del sol y de la lluvia.

Mezanine (altílo).- Entrepiso sobre la planta baja y conectado físicamente con ella, piso elevado en el interior de otro y que se usa como dormitorio, despacho almacén etc.

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

Muro/pared.- Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

Muro de división.- Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

Muro cruzado.- Un muro interior construido en unión a un muro exterior o divisorio hasta el nivel del techo y del cual este forma el factor límite para el objeto de calcular su espesor.

Muro exterior.- Cerramiento vertical de cualquier edificio.

Muro medianero.- Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

Nivel de calle.- El nivel o altura oficialmente establecida o existente en la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

Nivel natural del terreno.- Topografía natural de terreno sin intervención.

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

Mercado.- Área de terreno o edificio reservado o destinado por la autoridad municipal para la erección de un grupo de tiendas o puestos de venta.

Ochavo.- Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.

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

Pasaje peatonal.- Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con posible acceso restringido de vehículos.

Patio.- Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

Patio de iluminación o pozo de luz.- Todo espacio descubierto y rodeado por sus cuatro lados, ya sea por parámetros sólidos o ventanas, descubierto o cubierto por algún elemento translúcido que permita la iluminación natural.

Patio de manzana.- Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

Plano aprobado.- El grupo de dibujos y especificaciones presentados bajo las presentes disposiciones para una construcción en proyecto, y debidamente aprobado por la autoridad municipal.

Pérgolas.- Son elementos arquitectónicos y estructurales conformados por un corredor y flanqueados (lados) por columnas que soportan viguetas que cumplen condiciones funcionales o formales en las edificaciones.

Piso.- Cada una de las diferentes plantas que superpuestas constituyen una edificación en altura.

Pilastra.- Un pilar que forma parte de un muro sobresaliendo de este y aparejado al mismo.

Plataforma aterrazada.- Área de terreno horizontal resultante del aterrazamiento realizado en terrenos con pendiente positiva o negativa limitada en su longitud total en el sentido de la pendiente, entre el nivel natural del terreno y el talud vertical.

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

Pórtico (porche).- Una superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

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

Rampa.- Plano o superficie inclinada dispuesta para subir o bajar por el.

Reconstruir (reerigir).- Construir por segunda vez o subsiguientes veces un edificio o parte de él después de haberlos demolido, de acuerdo al mismo plano original, previamente aprobado o reconocido.

Regulaciones de zonificación.- Cualquier regulación para controlar el uso del suelo establecido por la autoridad municipal.

Sótano.- Pieza subterránea, a veces abovedada entre los cimientos de un edificio.

Sumidero de aguas servidas.- Un sumidero usado o construido para evacuar desechos sólidos o líquidos.

Taller.- Espacio de trabajo usado para reparaciones o procesos de industria liviana.

Tipología arquitectónica.- Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definidas por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

Trabajos varios.- Obras menores que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

Tubo de agua lluvia.- Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno y usado o construido para evacuar agua directamente desde el techo, terraza alta o superficie cubierta de un edificio.

Tubo de chimenea.- Un espacio cerrado destinado a la evacuación hacia el exterior de cualquier producto de combustión resultante de la operación de cualquier aparato o equipo productor de calor.

Usuario.- Cualquier persona que habita con carácter permanente una edificación.

Ventana.- Una abertura al exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación a un espacio interior.

Vereda.- Un acceso peatonal construido con materiales como ladrillo, hormigón, piedra, asfalto, etc.

Vivienda.- Un edificio o parte del mismo, el cual está diseñado o usado total o principalmente para uso residencial.

Vivienda vi familiar.- Un edificio diseñado para uso de dos familias.

Vivienda multifamiliar.- Un edificio diseñado para uso de tres o más familias.

Vivienda unifamiliar.- Un edificio diseñado para uso de una familia.

Zapata.- La parte saliente de una fundación, destinada a proporcionar una mayor área de apoyo.

Disposiciones Transitorias

Una.- En cuanto entre en vigencia el Código Orgánico Administrativo y sus reformas derivadas de la misma norma, se aplicarán automáticamente a la presente Ordenanza.

Dos.- En el plazo de un mes, a partir de la sanción de esta ordenanza, se deberá actualizar las normativas legales relacionadas al tema como el pago de tasas, patrimonio, entre otras.

Tres.- Se deroga la Ordenanza de Construcción, Planificación, Urbanización, Lotizaciones y Fraccionamientos en el casco Urbano del Cantón San Miguel de Urcuquí, dada en la sala de sesiones de la Honorable Cámara Edilicia del Gobierno Municipal de San Miguel de Urcuquí a los 17 días del mes de septiembre del año 2007 y publicada en el Suplemento del Registro Oficial 309, 4-IV- 2008, excepto la sección II y III, del capítulo I del Título I y sección I (De las urbanizaciones) dentro del capítulo III del Título I, que se mantendrán vigentes y serán aplicables en todo lo que no se contraponga a la presente Ordenanza, la ley y normativa jerárquica superior. Dentro del plazo de 180 días de entrada en vigencia la presente Ordenanza, la municipalidad aprobará una ordenanza de fraccionamiento y urbanizaciones.

Disposición Derogatoria

Derogase cualquier disposición reglamentaria técnica y/o legal que se oponga a la presente Ordenanza.

Disposición final

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional y Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a los 17 días del mes de mayo de 2018.

f) Dr. Julio Cruz Ponce, Alcalde del cantón Urcuquí.

f) Ab. Cecilia Cobos, Secretaria del Concejo.

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN EL CASCO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ**, fue discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal de San Miguel de Urcuquí, en sesiones ordinarias de fechas 2 de junio de 2017 y 17 de mayo de 2018, en primero y segundo debate, respectivamente.

f) Ab. Cecilia Cobos, Secretaria del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE URCUQUÍ.- En Urcuquí a los 21 días del mes de mayo de 2018, a las 11H00.- De conformidad con el Art. 322 (4) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito el original y copias de la presente ordenanza al Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.

f) Ab. Cecilia Cobos, Secretaria del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE URCUQUÍ.- En Urcuquí, a los 29 días del mes de mayo de 2018, a las 12h00.- De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza se le ha dado el trámite que corresponde y está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República sanciono la presente Ordenanza Municipal.- Por Secretaria de Concejo, cúmplase con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

f) Dr. Julio Cruz Ponce, Alcalde del cantón Urcuquí.

CERTIFICO: Que el Sr. Dr. Julio Cruz Ponce, en su calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Urcuquí, firmo y sancionó la **ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN EL CASCO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ**, a los 29 días del mes de mayo de 2018.

f) Ab. Cecilia Cobos, Secretaria del Concejo.