



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



EDICIÓN ESPECIAL

Año II - Nº 1234

**Quito, miércoles 28 de
octubre de 2020**

Servicio gratuito

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito:
Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

51 páginas

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON VINCES**

**ORDENANZA
Nº 005-ORD-GADMVINCES-2020**

**REFORMATORIA A LA ORDENANZA
DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES**

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.

ORDENANZA Nro. 005-ORD-GADMVINCES-2020
ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES Y
CONSTRUCCIONES DEL GADM DEL CANTÓN VINCES.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON VINCES

CONSIDERANDO

Que, el Cantón Vinces no cuenta con una Ordenanza para Edificaciones y Construcciones que ayude a regular esta actividad.

Que, es necesario elaborar un cuerpo de normas acorde a la realidad del Cantón, que reglamente las edificaciones dentro de un contexto urbanístico adecuado.

Que, en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en sus artículos 111, 112, 113, 114 y 115 se determinan las sanciones, procedimientos, recursos, responsabilidades, infracciones leves y graves, procedimientos y recursos para el control de las edificaciones.

Que, deben normarse las construcciones, así como también el Ornato de la ciudad.

Que, es necesario reglamentar el trámite de aprobación de proyectos y permisos de construcción.

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador en el numeral 1, determina como competencia exclusiva de los gobiernos municipales: "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".

Que, es necesario la creación de las normas que regulan las edificaciones en el Cantón Vinces, acorde a las disposiciones contempladas en la constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y Descentralización (COOTAD)

Que, el literal o) del Art. 54 del COOTAD, establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal la regulación y control de las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.

Que, el literal b del Art. 55 de la COOTAD determina competencia exclusiva para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

Que, el Literal A del Art. 57 de la COOTAD determina las atribuciones del Concejo Municipal que en su tenor literal expresa "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"

Que, el literal W del Art. 57 de la COOTAD determina que es atribución del Concejo Municipal, la de expedir la Ordenanza de Construcciones que comprenda las edificaciones y normas Técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de los edificios y de sus instalaciones. En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido. En uso de las facultades y atribuciones constitucionales que le concede la Ley

Expide:

La **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL GADM DEL CANTÓN VINCES.**

CAPÍTULO I

DISPOCIONES PRELIMINARES

OBJETIVO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art 1. Objetivo. - La presente Ordenanza tiene como objeto establecer las normas básicas que sobre edificaciones y construcciones deberán sujetarse las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir al Gobierno Municipal, de acuerdo a lo establecido por la Constitución de la Republica, COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Art 2. Ámbito.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano del Cantón Vinces y de su área de expansión, y de las cabeceras parroquiales, y fuera de tales perímetros cuando el uso propuesto sea distinto al extractivo.

Art 3. Contenidos. - A más de regulaciones de carácter general, esta Ordenanza prescribe normas relativas a la clasificación de las edificaciones, control de edificaciones y construcciones, o condiciones de uso de los materiales, de seguridad y de ornato, cerramientos de los predios.

Art 4. Excepción a las Normas. - La exigibilidad, parcial o total, de las normas se exceptuará en los siguientes casos:

4. 1. **Inaplicabilidad de normas por condiciones de edificabilidad previa.** - Cuando la tipología de edificación o condición de ordenamiento prescrita para la subzona sea distinta y/o conflictiva a la predominante en el sitio, el caso será motivo de informe particular a la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a fin de determinar la clasificación y/o condición de edificabilidad aplicables.

Art. 5. Responsabilidad.- Corresponde a las Direcciones Municipales lo siguiente:

-Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Revisar y aprobar los planos con la participación de profesionales en cada rama, autorizar el permiso de construcción y realizar las inspecciones periódicas y final.

-Avalúos y Catastro. - Ingresar las nuevas construcciones al catastro municipal que cuenten con el permiso de construcción aprobado por el departamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

-Comisaría Municipal. - Verificar si las construcciones cuentan con el respectivo permiso. Establecer las sanciones del caso de acuerdo a la presente Ordenanza, previo informe del departamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

CAPITULO II

DE LAS CONSTRUCCIONES Y SU TIPO

Art. 6.- Todas las construcciones que se realicen dentro de los límites de la jurisdicción del cantón Vinces deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) Respetar estrictamente la línea de fábrica.
- b) Respetar el informe de Regulación y Uso de suelo emitido por el departamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, referente a los retiros ya sean frontales, laterales y/o posteriores conforme a las zonas de planificación y el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, así como también zonas de protección y preservación ecológica y otras normativas y leyes vinculantes.
- c) Respetar los planos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Vinces.
- d) Solicitar el permiso de construcción.
- e) Contar con la dirección técnica en la obra de acuerdo a las disposiciones de la presente ordenanza.
- f) En predios donde no exista red de alcantarillado municipal se colocará pozos sépticos o biodigestores.

Art. 7.- Las construcciones pueden realizarse bajo la siguiente clasificación:

- a) Construcción de Cerramientos
- b) Construcciones Menores
- c) Construcciones Intermedias
- d) Construcciones Mayores
- e) Construcción Provisional
- f) Demolición

CAPÍTULO III

DE LAS NORMAS

NORMAS GENERALES

Art 8. Línea de Construcción o Línea de Fabrica. - Toda edificación que se realice frente a una vía pública deberá ajustarse a la línea de construcción establecida por norma. Por la cual, deberá solicitar a la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y presentar la siguiente documentación:

- Oficio dirigido al Sr. Alcalde solicitando línea de fábrica, firmada por el propietario.
- Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación del solicitante.
- Copia de la escritura del solar inscrita y catastrada del cual solicita la línea de fábrica.
- Planimetría actualizada aprobada por el municipio del solar.
- Copia última carta de pago del impuesto predial.
- Pago de tasa de inspección.

Art.9. Salientes y Voladizos. - A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

9. 1. En edificaciones a línea de linderos frontales se admitirá voladizos hasta un máximo de un metro (1 m.). A partir de una altura libre de tres metros (3,00 m.) sobre el nivel de la acera.

9. 2. En edificios con soportal y a línea de lindero, a nivel de planta baja y hasta cuatro cincuenta (4,50 m.) de altura se admitirá detalles de revoque de hasta máximo diez centímetros (0,10 m.)

9. 3. En las edificaciones, sin propiciar registro de vista a vecinos, se regularán los cuerpos salientes o voladizos en sus fachadas frontales, de acuerdo a los siguientes casos:

a) **En edificaciones con retiro.** - Equivaldrán a un treinta por ciento (30 %) del retiro, medido a partir de la línea de construcción.

b) **En edificaciones a línea de lindero, sin retiros.** - Se atenderá lo siguiente:

- Se admitirá voladizos o cuerpos salientes de hasta un metro (1 m.), a partir de una altura de tres metros (3,00 m.) sobre el nivel de la acera que enfrenten.
- Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica, se permitirán voladizos hasta el treinta por ciento (30%) del ancho de la acera, restricción que se dejará de aplicar a partir de los doce metros (12 m.) de altura, y se colocaran, sobre los cables, las protecciones aisladoras necesarias y aprobadas por la empresa eléctrica.
- En edificaciones a línea de lindero, sin retiro, que enfrenten vías transversales o de estacionamiento, se admitirá voladizos que equivalgan al diez por ciento (10%) del ancho de la vía, hasta un máximo de un metro (1m.)

9. 4. Hacia el subsuelo no se admitirá desarrollos fuera de la línea de lindero, pero sí bajo las áreas de retiro y de soportal.

Art. 10. Soportal.- Corresponde al área cubierta en planta baja, de propiedad privada y uso público para circulación peatonal, el que se construirá en atención a:

a) La superficie de circulación peatonal será construida con material antideslizante y se desarrollará desde la línea de lindero.

b) En el área de soportal solo se permitirá la construcción de pilares o columnas ubicadas a línea de lindero.

c) Se prohíbe cerrar soportales sin previa autorización municipal.

10. 1. **Nivel de Soportal.** - A efectos de la determinación del nivel de piso del soportal, éste se definirá en atención al nivel del bordillo de la esquina de manzana más cercana al predio del caso. Tal nivel no podrá exceder veinte centímetros (0,20m.), medidos desde el nivel del bordillo.

El piso del soportal deberá tener una pendiente hacia la acera que no exceda el tres por ciento (3%) de su ancho.

10. 2. **Ancho de Soportal.** - En casos de edificios con soportal, los pilares irán a línea de lindero. Se considera como norma alternativa el ancho de portal imperante en la cuadra y los edificios vecinos, pero no menos de 1,50 m. En manzanas no consolidadas, el ancho del soportal será de 2,00 m.

10. 3. **Altura de Soportal.** - Los soportales tendrán una altura libre de 3,50 m. y máximo de 6 m.

10. 3. 1. Las eventuales diferencias de altura que se presenten respecto de edificios vecinos no deberán hacerse evidentes en la respectiva fachada, por lo que se utilizarán detalles de horizontalidad obligatoria que doten de continuidad al nivel superior del soportal del caso.

10. 3. 2. En el caso de desniveles producidos por la topografía del terreno, la altura del soportal no excederá a cuatro metros setenta centímetros (4,70 m.) sobre el nivel de acera.

10. 3. 3. Si por razones funcionales o formales no convenga edificar sobre el espacio de soportal, el proyecto arquitectónico asegurará la continuidad del nivel superior del soportal a través de la utilización de marquesinas, pasos cubiertos, pérgolas o cualquier otro detalle que convenga para tal propósito.

Art 11. De las clasificaciones. - En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:

11. 1. **Edificaciones desarrolladas hasta línea de lindero.** - Se clasifican en:

a) **Edificaciones a línea de lindero con soportal.** - El ancho del soportal será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) o el imperante en la cuadra y los edificios vecinos y en ningún caso inferior a un metro cincuenta (1,50 m.) libres.

b) **Edificaciones a línea de lindero sin soportal.** - Estas se permitirán en los siguientes casos:

- Donde, en atención al número de predios o al frente de la manzana del caso, predomine este tipo de edificación.

Tratándose de edificaciones a línea de lindero sin soportal y esquineras, a efecto de asegurar una adecuada visibilidad a los conductores de vehículos, el volumen del edificio en la esquina de la planta baja se desarrollará: en ochavada, medida al menos un metro (1 m.) a partir de la esquina del solar; o, redondeando la esquina, según un radio no menor a dos

metros (2 m.).

11. 2. **Edificaciones con retiros.** - Se admitirán en lotes medianeros y esquineros, de al menos ocho metros (8 m.) de frente respectivamente, y que tengan más de ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de área. Se desarrollarán según las siguientes variantes:

- a) **Aislada:** con retiros frontales, posteriores y laterales.
- b) **Adosada:** con retiros frontal, posterior y un lateral.

11. 3 **Edificaciones Adosadas.** - En toda construcción que esté adosada a otra de un predio colindante, deben realizar su propia pared, no puede usar la pared del vecino, salvo autorización escrita del dueño en documento público o privado. Tampoco se podrá depositar o almacenar material pétreo, escombros u otros materiales junto a paredes que colinden con otras o con construcciones colindantes

11. 4. **Edificaciones tipo torre.** - Estas se permitirán en los siguientes casos:

- a) Se exigirán en las subzonas que así lo indiquen y en los solares que cuenten con las dimensiones mínimas al respecto establecidas.
- b) Solo serán posibles en casos especiales que beneficien a los sectores considerados como posibles en los informes de la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y permiso aprobado por el Concejo Cantonal. Esta disposición rige solamente para solares cuyo frente sea de dieciocho metros (18,00 m.) o más.

Art. 12. Conjuntos Habitacionales.- Corresponde a uno o más grupos de viviendas, construidos simultáneamente y con tratamiento arquitectónico integrado, que se desarrollan en un solar o cuerpo cierto, o en el resultante de la integración de éstos, habilitados mediante la aplicación de alguna forma de desarrollo urbanístico.

En atención a la forma de ordenamiento u ocupación del suelo, a la intensidad de edificación y a sus alturas, los conjuntos habitacionales podrán ser, entre otros; los siguientes:

12. 1. **Conjuntos habitacionales con patios (CHP):** Conjuntos que incluyen unidades adosadas por tres de sus lados, excepto uno que permite acceso desde y hacia espacio público. Se permite su desarrollo hasta línea de lindero y hasta un máximo de dos (2) plantas.

12. 2. **Conjuntos habitacionales continuos (CHC):** Desarrollos habitacionales alineados y continuos que permiten la sobre posición de unidades de vivienda, hasta conformar conjuntos y hasta tres (3) plantas. Tendrán retiros frontales y posteriores, pudiendo compartir acceso común.

DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Art 13. Indicadores de Edificabilidad. - Las condiciones de edificabilidad se desarrollan en atención a los siguientes indicadores:

13. 1. **Frente del lote o solar.** – En todas las zonas y sub zonas del cantón el frente mínimo exigible para una construcción de carácter comercial es de tres (3) metros.

El frente mínimo para edificación destinada a vivienda es de cinco (3) metros. De acuerdo a frentes mínimos exigibles en las diversas subzonas se regula la altura de las edificaciones. En caso de que los lotes o solares existentes no satisfagan dichos mínimos, se permitirá edificar hasta tres plantas en aquellos medianeros y esquineros cuyos frentes sean de al menos seis a ocho metros (6 a 8 m.), respectivamente.

13. 2. **Área del lote o solar.** - Si en una zona o sub-zona se encuentran lotes o solares con áreas menores a las tipificadas como propios de aquella, se aplicarán las normas de la sub zona en que tal tamaño se registre. No se autorizarán fraccionamientos de lotes o solares con frentes menores a cinco (5) metros y 20 de fondo.

13. 3. **Densidad Poblacional.** - Permite cuantificar la utilización urbanística del suelo, para lo que se establecerá el número de habitantes u ocupantes permanentes de una edificación, multiplicando el área del lote o solar por la densidad neta establecida para la correspondiente subzona.

13. 4. **Intensidad de edificación.** - Regula el área edificable, así:

- a) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), correspondiente a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área de lote.
- b) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), correspondiente a la relación entre el área de construcción y el área del lote; para el cálculo de este componente no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos para sus residentes, ni las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.

13. 5. **Frontales:**

- a) En función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:
 - Frente a vías de más de treinta metros (30 m.) de ancho, el retiro será de cinco metros (5 m.)
 - Frente a vías de seis a treinta metros (6 – 30 m.) de ancho y peatonales, retiro de dos metros (2.00 m.)
 - Frente de vías de menos de seis metros (6 m.) de ancho y peatonales, retiro de dos metros (2 m.)

13. 6. **Plazas de Estacionamiento.** - Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos de edificación donde éstos fueren exigibles.

13.7.1. A efecto de la exigencia de estacionamientos, en Zona Central, Pericentral y Corredores Comerciales y de Servicios, los solares tendrán las siguientes dimensiones:

- a) Doce y treinta metros (12 y 30 m) de frente y fondo mínimo, respectivamente.
- b) Área mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), y quinientos metros cuadrados (500 m²), en terrenos medianeros y esquineros, respectivamente.

13.7.2. En edificaciones existentes que se sometan a remodelación, implantadas en solares cuyas áreas y frentes no satisfagan las dimensiones mínimas descritas

anteriormente, no se exigirán estacionamientos si aquellas se destinan para uso residencial.

DE LOS USOS DE LAS EDIFICACIONES

Art 14. Usos.- Con el propósito de regular la utilización de los predios, de acuerdo al plano de subzonas de la Ciudad de Vinces y de sus áreas, se establecen usos permitidos, condicionados y prohibidos, que se definen de la siguiente manera:

14. 1. **Usos Permitidos**, aquellos que están expresamente admitidos en la subzona y que pueden coexistir sin perder ninguno de ellos las características que le son propias.

14. 2. **Usos Condicionados**, aquellos que requieren limitaciones en su intensidad o forma de uso para constituirse en permitidos.

14. 3. **Usos Prohibidos**, los incompatibles con aquellos establecidos o previstos en la subzona y entrañan peligros o molestias a personas o bienes, o distorsionan las características de aquella.

Art. 15. Tipos de Compatibilidad de Usos. – La Compatibilidad de Usos se tipifican de acuerdo a:

a) La variedad de los permitidos para una subzona.

Art. 16. Usos Condicionados Restrictivos.- Corresponden a aquellos que por naturaleza de sus actividades afectan al entorno inmediato, por lo que deberá preverse áreas o medidas de amortiguamiento, de acuerdo a las siguientes situaciones:

16. 1. En aquellos casos que se solicite un Permiso de Construcción en un predio no edificado para un uso calificado como restrictivo, el proyecto del caso deberá guardar los siguientes retiros respecto de los predios vecinos:

a) **Industria pequeña y de bajo impacto**; reparación de automotores y de maquinaria; lubricadoras; servicios de esparcimiento y clubes de deportes, cubiertos y cerrados; al menos tres metros (3 m.)

b) **Gasolineras y estaciones de servicios**; instalaciones de comunicación y transporte; centros comerciales que incluyan servicios comerciales y/o comercio al detal; comercio al por mayor industria mediana de bajo impacto; instalaciones deportivas abiertas, al menos 8 m.

c) **Industria mediana y grande, de mediano y alto impacto**; depósitos de combustibles; servicios de esparcimiento e instalaciones deportivas abiertas y de concurrencia pública a menos veinte metros (20 m.)

16. 2. En el caso de proyectos en predios vecinos a usos restrictivos ya instalados, aquellos deberán prever en la implantación, forma o construcción de sus edificios, medidas que mitiguen el impacto de aquel o aquellos. Tales medidas se sustentarán en una memoria técnica justificativa que se incorporará a la respectiva solicitud de Permiso de Construcción.

DE LA HABITABILIDAD

Art 17. Habitabilidad. - A más de lo prescrito en esta Ordenanza, se atenderá las normas de habitabilidad que, por tipo de edificación, constan en las Ordenanzas Municipales relativas a la preservación de la calidad ambiental y que se detallan a continuación, las que se verificarán en la correspondiente Inspección Final.

17. 1. **Dimensionamientos mínimos.** - Correspondientes a: áreas de planta por usuario; altura de piso a cielo raso, por locales; ancho y altura de escaleras, corredores y medios de egresos en general.

17. 2. **Funcionalidad de las edificaciones.** - Normas que de cumplirse permitirán calificar la aptitud del edificio para el uso declarado, o para la reclasificación o cambio de uso de una edificación.

17. 3. **Iluminación y ventilación natural.** - Relación mínima entre área de ventana y la del piso para cada tipo de local; volumen de aire requerido por persona y suministro de aire fresco.

17. 4. **Ventilación y Climatización.** - En edificios en altura, destinados a usos comerciales y de servicios, se podrá prescindir del retiro posterior y, o patios de luz, si se los dota de sistemas de ventilación y, o climatización artificial. Los locales no habitables, podrán ser ventilados por medio de ductos y extractores.

De igual manera, en edificios en altura se podrá prescindir del retiro posterior en la parte donde se desarrollen locales no habitables, tales como comercios y sus ambientes de bodegaje, parqueos, instalaciones técnicas.

El área mínima de estas aberturas no será inferior a la duodécima parte del área del piso del local.

Los locales comerciales que tengan accesos por galerías comerciales techadas y que no cuenten con ventilación directa al exterior, deberán ventilarse mediante conductos (shafts) de sección no inferior a $0,80 \text{ m}^2$ y con un lado mínimo de $0,20 \text{ m}^2$. Cuando estos locales se destinen a preparación y venta de alimentos, reparaciones (eléctricas, ópticas, calzados), talleres fotográficos, lavasecos u otros usos que produzcan olores o emanaciones, dicha ventilación deberá activarse por medios mecánicos durante las horas de trabajo.

17. 4. 1. Ventilación artificial. - Renovación del aire (recirculación, en m^3/minuto / persona); climatización artificial.

17. 5. **Protección térmica.** - Aislamiento y ganancia térmica; control de la temperatura y de la humedad.

17. 6. **Protección acústica.** - Normas relacionadas con el control del sonido y de las vibraciones, para lo cual se atenderá a: la ubicación de los locales; la disposición de las barreras y materiales de absorción; y la utilización de elementos para amortiguamiento de las vibraciones.

17. 7. **Condiciones sanitarias.** - Dotación de unidades sanitarias en atención al tipo de edificios y número de usuarios; estándares para redes.

17. 8. **Protección contra la humedad.** - Control de la humedad ascendente y proveniente del suelo, y aquello como producto de las precipitaciones.

17. 9. **Depósito y preservación temporal de desechos sólidos:** Normas relativas a la separación de desechos en la fuente; dimensionamientos para el área de bodegaje temporal y/o de retiro de los desechos; localización y características de las áreas de depósito temporal; procesamiento preliminar en la fuente, con control de humo, olores y partículas en suspensión.

17. 10. **Control de Emisiones:** Normas relativas al control de emisiones, tanto en el proceso constructivo como en el funcionamiento de los edificios, relacionados, entre otros, con partículas en suspensión, aceites, material radiactivo, humos, olores, etc.

Se exceptúa la exigencia de estas normas a las edificaciones residenciales no en serie, unifamiliares y bifamiliares.

Art. 18. De los Retiros Posteriores y Patios de luz.- En edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá prescindir del retiro posterior, en los siguientes casos:

a) En el caso de edificaciones de hasta tres plantas: si el área correspondiente es compensada por un espacio libre central, el que tendrá como lado mínimo 3 m.

b) En edificaciones de más de tres plantas: si la ventilación e iluminación de los espacios habitables se realiza por medio de patios de luz.

Art. 19. Cubierta.- De acuerdo a:

a) **En los patios de luz.** - Los patios de luz podrán ser cubiertos con materiales traslúcidos y resistentes al fuego. Si el patio del caso tiene como propósito adicional la ventilación natural, tal cubierta deberá disponerse de tal forma que posibilite el correspondiente flujo de aire.

b) **Uso.** - No se podrá utilizar las cubiertas conformadas por losas planas horizontales, como áreas edificables o habitables. Se permitirán instalaciones técnicas y, o de servicios generales, como: caja de escaleras y, o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas; tendederos de ropa, etc. Se contemplarán elementos que impiden el registro de vista a edificios vecinos.

c) Los techos inclinados no deben tener la pendiente hacia los predios colindantes, salvo que, tenga la distancia mínima de un (1) metro. Los volados de losas planas no pueden sobrepasar su lindero. Las aguas lluvias deben verter sobre el propio predio y no sobre el predio vecino, salvo voluntad y autorización del dueño otorgada por escritura pública o en documento privado con reconocimiento de firma y rubrica.

Art. 20. División de un patio de luz.- Si se requiere dividir un pozo de luz, la misma se podrá realizar en su base, con muros de hasta dos metros cuarenta centímetros (2,40 m.) de alto, siempre y cuando el lado mínimo resultante sea de un metro cincuenta centímetros

(1,50m.). Cada parte deberá ser accesible para una limpieza; no se podrán cubrir en forma permanente, admitiéndose la utilización de un cerramiento superior con malla metálica o toldo corredizo.

DE LA SEGURIDAD

Art 21.- La seguridad de las edificaciones se garantizará y verificará en el correspondiente Permiso de Construcción y se exigirá a las edificaciones que superen las cuatro plantas independientemente de su uso, de concentración de público o industriales, mientras que para las demás será considerado opcional, posteriormente, en la Inspección Final.

Art. 22. Protección contra incendios.- Los requisitos a exigirse obedecerán a las Ordenanzas, Reglamentos y Normas que exigiere el Cuerpo de Bomberos del Cantón Vinces.

Art. 23. Accesibilidad para minusválidos. - Para el efecto, las edificaciones deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, corredores, cominerías, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, de tal manera que permitan a los minusválidos el uso cómodo y seguro de los edificios.

Art. 24. Estabilidad estructural.- Los edificios deberán atender las normas que en atención a la forma de los componentes bajo el nivel del suelo, infraestructurales y estructurales, y al efecto de los elementos no estructurales, garanticen la estabilidad de los edificios en condiciones normales y de sismo.

Art. 25. Ascensores y Escaleras de Escape.- En casos de edificaciones de más de cuatro plantas, éstas deberán contar tanto con sistemas electromecánicos de circulación vertical, como de escaleras de escape a prueba de fuego. El número y dimensiones de estos elementos, deberá sustentarse en estudios de circulación.

DEL ORNATO

Art 26. Integración de los edificios a su entorno.- A efectos de incorporar las edificaciones a las características del entorno construido, se tomará en consideración las del edificio tipificado como dominante para la subzona. La calificación de dominante será otorgada por la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en base al estudio y análisis de las edificaciones existentes en la cuadra y la manzana.

Art. 27. Requerimientos de diseño para integrar edificios a su entorno. - Para el efecto se atenderá lo siguiente:

27. 1. **Tipología o emplazamiento. -** El edificio en proceso de autorización deberá adecuarse a las condiciones establecidas para la subzona del caso, esto es:

- a) A línea de lindero, con portal o sin portal, sean estos continuos, torre, o conjuntos habitacionales con patios.
- b) Con retiros, sea edificación aislada y sus opciones villa, bloque o torre conjunto habitacional continuo.

27. 2. **Forma arquitectónica. -** Para el efecto se respetarán las proporciones y las

características de ordenamiento de la fachada del edificio dominante del caso, correspondientes a líneas de cornisas, dimensionamiento de pórticos, tipo de cubiertas, posicionamiento de balcones y remates.

27. 3. **Materiales, color, textura y ornamentación.** - Se utilizará al menos una de estas características del edificio dominante del caso en el diseño y construcción de lo que se vaya a edificar.

27. 4. **Otros.** - En el caso de que las condiciones del edificio dominante no fueren coherentes con el espíritu del sector. La Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial podrá, mediante informe detallado, establecer nuevos requerimientos de diseño, coherentes con esta Ordenanza y la Ordenanza del Plan de Desarrollo Urbano.

Art. 28. Integración y edificios torre.- En los casos de zonas que cuenten con edificios patrimoniales y por ende procede la integración de los nuevos edificios a las características de aquellos, y la edificabilidad normada permite construcción y altura mayores que las de los edificios patrimoniales, se utilizará la tipología torre de tal manera que la “base” satisfaga los requerimientos de integración, permitiéndose así el desarrollo de la parte restante de los edificios.

Art. 29. De los accesorios de las edificaciones.-

29. 1. **Toldos.** - El nivel inferior del toldo será de al menos dos metros cuarenta centímetros (2,40 m.) libres respecto del nivel del soportal o de la acera, según sea el caso. Podrán desarrollarse en voladizo hasta en un treinta por ciento (30%) de la acera del caso. No podrán disponer de soportes verticales.

29. 2. **Marquesinas y/o pérgolas.** - Se podrá autorizar marquesinas proyectadas a partir de una edificación y hasta la línea de lindero del respectivo predio, siempre y cuando el nivel inferior de aquella se encuentre a no menos de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m.) del nivel de piso del acceso del caso.

DE LA CONSTRUCTIBILIDAD

Art. 30. Demoliciones. - Previo a la demolición parcial o total de la edificación solicitada por el propietario, y con los informes del Departamento de Desarrollo de Ordenamiento Territorial, el Concejo Cantonal declarará la obsolescencia y vetustez de la edificación.

Para efecto de demolición parcial o total de edificaciones existentes se comunicará tal intención a la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo al formulario “Aviso de Inicio de Demolición”.

30. 1. El propietario y, o el responsable técnico comunicarán a las empresas de servicios sobre el inicio de las obras de demolición, a efecto de las acciones de precaución que deberán realizarse para la preservación de las redes y componentes de los sistemas de infraestructura.

30. 2. El predio de la demolición deberá estar cercado y contará, en cada uno de sus frentes, con un letrero que diga PELIGRO, DEMOLICION.

30. 3. Los escombros resultantes de la demolición podrán ser depositados provisionalmente de la siguiente manera:

- a) Sobre aceras o calles en el caso de siniestro, hasta por cuarenta y ocho horas (48h).
- b) En terreno del edificio en demolición, o en predio vecino debidamente autorizado por el propietario, hasta por un máximo de quince días laborables.

30. 4. En caso de requerirse la ocupación temporal de aceras en virtud de procesos de construcción autorizados, aquella será solicitada y autorizada por la Comisaría.

30. 5. Si se requiere paralizar temporalmente las obras de demolición, deberá asegurarse éstas con el objeto de evitar su colapso.

Art 31. Obras preliminares. - Son los trabajos e instalaciones provisionales para recepción y evacuación de materiales, limpieza, preparación del terreno, obras de protección de los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramiento de construcción, caseta de bodegaje, vestidores y unidades sanitarias para obreros.

Art. 32. Proceso constructivo.- A efecto del control del proceso constructivo se atenderá lo siguiente:

32. 1. **Inspecciones:** En todo predio donde se realicen construcciones se permitirá el acceso, previa presentación de credenciales, a funcionarios municipales con la finalidad de verificar el cumplimiento de las normas municipales del caso.

32. 2. **Actas de Inspecciones:** Para efecto de lo establecido en el artículo anterior, en la obra, junto al Permiso de Construcción se mantendrá un Acta de Inspecciones, en la que se registrarán éstas y se consignarán las observaciones del caso. Tal Acta constará de original y duplicado, el original deberá mantenerse en obra, en tanto que el duplicado se incorporará al expediente municipal correspondiente.

El que no conste inconformidad en las inspecciones no releva de la responsabilidad del caso al profesional encargado de la dirección técnica de la obra.

OBRAS Y ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

Art. 33. Cerramientos. - En la Jurisdicción del Cantón Vinces, se exigirá cerramiento en los predios no edificados.

33. 1. **Para realizar cerramientos se requiere Permiso de Construcción.** - Por lo cual deberá solicitarse al Departamento Ordenamiento Territorial la verificación de los límites del predio.

33. 2. **Cerramientos Provisionales.** - Donde se produzca transición de edificaciones con retiro a edificaciones con soportal, se permitirá que estos últimos sean dotados de cerramientos metálicos transparentes hasta que se consolide el nuevo tipo de edificación, debiéndose obtener la autorización correspondiente ante la Comisaría.

33. 3. **Opción Municipal:** Si el contribuyente no edificare el cerramiento correspondiente a su solar, después de ser notificado por 3 ocasiones la Municipalidad podrá realizarlo, y su costo duplicado será cargado al dueño del inmueble. De no cumplir oportunamente con ésta obligación, se iniciarán las acciones coactivas respectivas del caso, para lo cual tendrá 18 meses de plazo, luego de la tercera notificación.

Art. 34. Normas de cerramientos. - En función de la ubicación del predio, los cerramientos se podrán construir de acuerdo a las normas siguientes:

34. 1. **Altura de los cerramientos.** - El cerramiento entre predios podrá ser construido con material no transparente hasta las siguientes alturas máximas:

- a) En retiros de hasta un metro (1 m.), dos metros (2 m.) de altura.
- b) En retiros de hasta un metro cincuenta centímetros (1,50 m.), dos metros cuarenta centímetros (2,40 m.) de altura.
- c) En retiros de hasta dos metros (2 m.) o más, tres metros (3 m.) de altura.

Sobre las alturas indicadas el cerramiento se lo construirá de tal forma que permita el paso de aire y luz.

34. 2. **Cerramientos esquineros.** - En solares esquineros, el cerramiento en su esquina se construirá atendiendo a cualquiera de las siguientes opciones:

- a) Transparente, hasta no menos de tres metros (3 m.) a cada lado de la esquina.
- b) Redondeado, según un radio no menor a dos metros (2 m.).
- c) En ochava, con distancia de un metro lineal (1 ml) a cada lado.

34. 3. **Medidas de protección.** - Los remates superiores de los cerramientos, ubicados a una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m.), pueden consistir en elementos corto punzantes, siempre que los mismos no representen peligro para la normal circulación de los transeúntes, ni se los coloque invadiendo las áreas de uso público.

Art. 35. Normas Técnicas. – Los tramos de gradas o escaleras, deberán mantener una altura de escalones constantes. Las dimensiones podrán variar entre los siguientes límites:

- Contrahuella: De 17 a 20 cm.
- Huella: De 26-30 cm.
- Ancho mínimo: De 1.20 m. para edificaciones de hasta 3 plantas; y, 1,40 para las de cuatro o más plantas, para escaleras de servicio mínimo 0.80 m.
- En edificios de más de cinco plantas, deberá instalarse por lo menos un ascensor, de tratarse de tipo hotelero o de salud estará sujeta a la normativa vigente.
- Las escaleras comunes, cuando sirvan una superficie no mayor de 1000 m², tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m.). Este ancho se aumentará en tres centímetros (3 cm) por cada trescientos metros cuadrados (300 m²) o fracción de mayor superficie.
- Cuando la superficie útil total de los pisos superiores al primero, sobrepase los cinco mil metros cuadrados (5000 m²), dispondrán dos escaleras independientes, una de ellas separada de los vestíbulos o pasillos por puertas no combustibles. Los tramos de las escaleras comunes serán rectos con pasamanos en un costado a lo menos, y

los peldaños tendrán una huella no inferior a veintiocho centímetros (28 cm.) en proyección horizontal y una contrahuella no mayor de dieciocho centímetros (18 cm.) ni menor a diecisiete centímetros (17 cm.).

- Las escaleras comunes interiores entregarán y terminarán en el primer piso en un vestíbulo, galería o pasillo de un ancho mínimo de un metro y ochenta centímetros (1,80 m.). La distancia máxima desde la primera grada a la vía de uso público o espacio libre exterior no será mayor de veinte metros (20,00 m.). Las escaleras de uso común deberán ser incombustibles.

Art. 36.- En edificios de tres o más pisos, los revestimientos de pasillos, escaleras y vestíbulos de acceso o distribución deberán ser de material no combustible, cuando su espesor sea superior a un milímetro (1 mm.).

Art. 37.- Las fachadas de un mismo edificio, cuyos vanos se enfrentan, deberán conservar una distancia mínima de seis metros (6 m.). Cuando los vanos enfrentan una fachada sin vanos, dicha distancia podrá reducirse hasta tres metros (3 m.).

Esta última posibilidad también será aplicable cuando se enfrentan fachadas con vanos, siempre que estos últimos no se enfrenten entre sí y estén distanciados en proyección horizontal en una medida a lo menos igual al ancho menor de los vanos citados.

Para los efectos del presente artículo, se entenderá como fachada con vano la superficie vertical exterior de cada elevación, la que incluye entrantes y salientes, tales como puertas, ventanas, balcones, terrazas, azoteas, logias y pasillos exteriores.

Art. 38. - En toda construcción que esté adosada a otra de un predio colindante, deben realizar su propia pared, no puede usar la pared del vecino, salvo autorización escrita del dueño en documento público o privado. Tampoco se podrá depositar o almacenar material pétreo, escombros u otros materiales junto a paredes que colinden con otras o con construcciones colindantes.

Art. 39.- Disposiciones sanitarias. - Para fines de vivienda se dará permiso de construcción siempre y cuando el edificio o proyecto reúna las siguientes características mínimas; un cuarto, una cocina, un baño.

Toda unidad de vivienda; casa o departamento dispondrá para su uso exclusivo de por lo menos un baño con ducha y servicio higiénico, de un lugar para cocina con su respectivo fregadero.

Art. 40.- En las zonas donde no se disponga de servicios de agua potable y alcantarillado, se diseñarán los servicios de manera que redes internas puedan conectarse fácilmente a redes públicas cuando éstas sean instaladas, se prohíbe la construcción de pozos sépticos en los soportales y/o los retiros frontales de los predios.

Art. 41.- En las construcciones sobre línea de fábrica, los desagües de aguas lluvias se colocarán en el interior de las paredes, quedando prohibida la instalación de tubos voladizos hacia la vía pública.

Art. 42.- Los locales no destinados para otros fines que no sean de vivienda, deben tener en

cada planta por lo menos medio baño cada uno (inodoro y lavamanos); o baterías sanitarias con áreas exclusivas para hombres y mujeres, en cada planta, con acceso directo a un área de circulación común.

Art. 43.- Se prohíbe la descarga directa a la vía pública de aguas grises y/o negras, los desagües deberán estar conectados a las cajas del alcantarillado público de existir o de lo contrario a los pozos sépticos.

Art. 44.- Se prohíbe realizar conexiones de redes domiciliarias de alcantarillado hacia ductos de aguas lluvias, si se llegaran a detectar conexiones de éste tipo se realizará la desconexión inmediata y el propietario de la vivienda conectada deberá pagar una multa del 50% de la remuneración básica unificada del trabajador en genera.

Art. 45. – Se prohíbe la construcción de cisternas, pozos sépticos en el área de soportal.

CAPÍTULO IV

OBRAS VARIAS

DE LOS PROCEDIMIENTOS

REQUERIMIENTO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Art 46. Trabajos que requieren Permiso de Construcción.- Se deberá obtener de la Municipalidad el documento de autorización denominado permiso de Construcción en los siguientes casos:

- a) Construcciones Menores.
- b) Construcciones Intermedias.
- c) Construcciones Mayores.
- d) Construcción de cerramientos.
- e) Construcción provisional
- f) Demolición

Art. 47. Intervención profesional. - Los trabajos de planificación arquitectónica de las edificaciones, así como los diseños especificados de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, serán ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional registrado.

Las ejecuciones de obras autorizadas se realizarán con la supervisión de un profesional al que se le denominará Responsable Técnico. El nombre y número del registro profesional de los responsables de los diseños y de la ejecución de obras deberán consignarse en la documentación del Permiso de Construcción, debiendo corresponder su especialidad a lo establecido en las correspondientes leyes de ejercicio profesional.

Art. 48. DE LAS OBRAS MENORES E INTERMEDIAS. - Las obras menores e intermedia, no requieren de aprobación de planos y pueden realizarse sin la supervisión de un Profesional, bastando el aviso de Inicio de Obra y el certificado o Permiso de construcción

de Obra Menor otorgado por el Departamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

48. 1. Obras menores e intermedias sin exigencia de Permiso de Construcción. - Remodelación interior de viviendas, oficinas y locales hasta en un 20% de área construida, sin afectar elementos estructurales; apertura de puertas de comunicación interior; apertura de vanos interiores, si no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso de inmueble; limpieza, resanes, pintura y revestimientos en interiores; sustituidas de sobrepisos, sin hacer uso de la vía pública.

48. 2. Obras menores e intermedias con exigencia de Permiso de Construcción.

a) La Construcción no en serie, que tenga máximo ciento sesenta metros cuadrados (160.00 m²) de construcción sin losa y se desarrolle en una planta, y cumpla con los retiros y materiales exigidos para la zona.

b) Las construcciones temporales para uso de oficinas, bodegas, o vigilancias durante la edificación de una obra, incluidas los servicios sanitarios.

c) Las obras exteriores a una edificación tales como: caminarias, cerramientos de medianeras, fuentes de agua, piscinas, cubiertas para garajes y canchas deportivas.

d) Las obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas a la Dirección de Obras Públicas, en un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.

Art. 49. Requisito para Obras Menores e Intermedias. - Para efecto de la realización de Obras Menor el solicitante debe entregar los siguientes requisitos:

- Oficio dirigido al Sr. Alcalde solicitando permiso para trabajos de obra menor, firmada por el propietario.
- Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación del solicitante.
- Copia de la escritura del solar inscrita y catastrada en el cual se ejecutará la construcción.
- Planimetría actualizada aprobada por el municipio del solar en el cual se ejecutará la obra.
- Copia última carta de pago del impuesto predial.

49. 1. El propietario realizará la correspondiente solicitud de Obra Menor, en la que describirá las obras a realizarse, señalándose el inicio y la finalización de éstas. La Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial certificará por escrito, en un término de quince días, que tal edificación constituye obra menor y no tiene afectaciones de línea de construcción, ni de proyectos municipales.

49. 2. Se ejecutarán los trabajos de construcción, ampliación, adecuación o reparación, de conformidad con las Normas de Edificación correspondientes al lote o solar en que se ejecuten las obras.

49. 3. Se procederá a la actualización del Registro Catastral, a ser realizada por la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 50. DE LAS OBRAS MAYORES. - Las obras mayores si requieren de aprobación de planos y se deben realizar bajo la responsabilidad supervisión de un Profesional. Para este

tipo de obras es obligatorio el Permiso de construcción de Obra Mayor otorgado por el Departamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

50. 1. Obras mayores con exigencia de Permiso de Construcción. -

- a) Toda Construcción que tenga más treinta y seis metros cuadrados (36.00m²) de construcción, con o sin losa.

Art. 51. Requisito para Obras Mayores. - Para efecto de la realización de Obras Mayores el solicitante debe entregar los siguientes requisitos:

Para edificaciones de hasta 3 plantas:

- Oficio dirigido al Sr. Alcalde solicitando permiso para trabajos de obra mayor, firmada por el propietario.
- Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación del solicitante.
- Copia de la escritura del solar inscrita y catastrada en el cual se ejecutará la construcción.
- Planimetría actualizada aprobada por el municipio del solar en el cual se ejecutará la obra.
- Copia última carta de pago del impuesto predial.
- Hoja del INEC llenada y firmada por el profesional responsable (descargar del siguiente link http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Economicas/Encuesta_Edificaciones/2017/Form_Edificaciones_2017.pdf).
- Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación del profesional responsable.
- Copia de certificación patronal del IESS del mes en curso, del profesional responsable.
- 3 Juegos de planos estructurales: planta - detalles de cimentación, planta - detalles de losa y escalera.
- 3 Juegos de planos arquitectónicos: implantación, ubicación, plano de cubierta, plantas arquitectónicas, sección longitudinal y transversal, fachada frontal y lateral.
- 3 Juegos de planos sanitarios.
- 3 Juegos de planos eléctricos.

Los planos deberán estar suscritos por el propietario y el responsable técnico.
Digital de planos en Formato DWG (AutoCAD).

51. 1. Cuando la construcción tenga tres o más plantas, se presentarán cartas de responsabilidad técnica, sobre estudios de suelo, diseños estructurales, sanitarios, eléctricos y de datos, debidamente autenticadas por un Notario del Cantón. Los planos de especialidades deberán ser entregados a la Municipalidad, junto a la solicitud de Inspección Final.

51. 2. Estudio de suelos y Memoria de cálculo estructural.

51. 3. Disposiciones técnicas del Cuerpo de Bomberos; cuando la

edificación tiene más de 4 pisos, o es industrial, comercial y/o de afluencia masiva de público.

51. 4. Para edificaciones en terrenos con pendientes iguales o mayores al diez por ciento (10%), se presentarán cartas de responsabilidad técnica relacionadas con:

- a) Movimientos de tierra; y,
- b) Estructuras de contención y protección del terreno

51. 5. En proyectos de edificaciones industriales calificables como de mediano o alto impacto, o peligroso, se adjuntarán los correspondientes Estudios de Impacto Ambiental, elaborados por profesionales o empresas especializadas y acreditadas en la Municipalidad.

51. 6. En las edificaciones a ser sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, donde se contemplen etapas o aumentos de construcción, deberá incluirse la totalidad de éstos en los diseños a presentarse.

En lo sucesivo, la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial sólo aprobará aumentos y remodelaciones acordes de los diseños y planos inicialmente aprobados, o si los mismos son solicitados de acuerdo a lo establecido en el correspondiente Reglamento.

51. 7. La Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se reserva la facultad de exigir adicionalmente la presentación parcial o total de planos y/o estudios técnicos en ciertos casos.

51. 8. Por concepto de actualización de permiso de construcción el solicitante deberá presentar el permiso de construcción anterior con los planos aprobados por el municipio y la documentación exigida en este artículo. En caso de que el solicitante vaya a realizar una construcción que no conste en los planos anteriormente aprobados, deberá realizar unos nuevos con la actualización de dibujo y entregarlos en físico y digital según lo estipulado en este artículo.

Art. 52. DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES

Art. 52.1. **Demoliciones:** Tratándose de demoliciones de edificios, el particular deberá ser comunicado a la Dirección de Desarrollo de Ordenamiento Territorial, a través del “Aviso de Inicio de Demolición”, en el cual se identificará el predio según su código catastral y consignará el propósito de la demolición.

Para el efecto se deberá atenderse a lo establecido en el Art. 34 de esta Ordenanza y de la Ordenanza del Uso del Espacio y la Vía Pública.

Art. 52.2. **Excavaciones:** Adicionalmente a lo establecido para demoliciones, si se requiriere excavar para construir sótanos, o cimientos a profundidades mayores a un metro (1 m.) respecto del nivel del bordillo, necesariamente deberá contarse para el inicio de obras con el correspondiente Permiso de Construcción.

PRESENTACIÓN DE PLANOS

Art. 53. Alcance. - Los planos que deban presentarse en papel impreso y en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Art. 54. Normas a consultar. -

- a) **INEN 567:** Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.
- b) **INEN 568:** Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.
- c) **INEN 569:** Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo. Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

Art. 55. Dimensiones de láminas. - Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Para planos de Obra Mayor:

Formato A1 = 594x841 mm

Para planos Urbanísticos:

Formato A0 = 841x1189 mm

Formato A1 = 594x841 mm

Para planos de Obra Menor:

Formato A3 = 297x420 mm

Art. 56. Cuadro de títulos y sellos de aprobación. - Todo plano de construcción debe contener lo siguiente:

56. 1. **Cuadro de Títulos:** Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

56. 2 **Sellos de Aprobación:** Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado.

56. 3 **Datos:** Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- a) Clave catastral y número de predio
- b) Nombre del proyecto
- c) Nombre, número de cédula y firma del propietario
- d) Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.
- e) Título de la lámina
- f) Escala o escalas
- g) Fecha
- h) Número de lámina
- i) En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: planos arquitectónicos
E: planos estructurales
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. 57. Contenido mínimo de los proyectos. – Los proyectos deben estar constituidos por:

a) **Arquitectónicos:** Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

- Levantamiento planimétrico y/o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
- Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Dirección de Avalúos y Catastros.
- Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.
- Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. 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.
 - Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto.
 - En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.
- Cortes: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.

Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.
En todos los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.
- Fachadas: Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios

a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

- **Planos de Instalaciones:** En los casos que especifica la presente normativa y el Código Municipal, el conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

- **Planos estructurales:** En los casos que especifica la presente Normativa y el Código Municipal, los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

b) **Proyectos de Conservación, modificación y ampliación:** En caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención.

Art. 58. Escalas. - La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tipo de Dibujo	Escala	
Planos de diseño (bloques, de edificios) y parcelación de suelo	1: 2000	(0,5 mm = 1 m)
	1: 1000	(1 mm = 1 m)
	1: 500	(2 mm = 1 m)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes.	1: 200	(5 mm = 1 m)
	1: 100	(10 mm = 1 m)
	1: 50	(20 mm = 1 m)
Planos de Detalle	1:50	(20 mm = 1 m)
	1: 20	(50 mm = 1 m)
	1: 10	(100 mm = 1 m)
	1: 5	(200 mm = 1 m)
	1: 1	(escala natural)
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla	

Fuente: Norma INEN 568

DE LA APROBACION DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS

Art. 59. Término para resolver la solicitud.- La Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial resolverá sobre la solicitud y documentación presentada en el término de quince (15) días de recibida.

Art. 60. Plazo de validez.- Una vez aprobados los planos y la correspondiente documentación, la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial archivará una copia del expediente aprobado. Esta aprobación tendrá una vigencia de un año calendario.

DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Art. 61. Obligatoriedad. - Es obligatoria la obtención de un Permiso de Construcción, previa toda edificación o construcción.

Art. 62. Responsabilidad civil y penal. - Dado que la Municipalidad aprueba los planos y diseños arquitectónicos, el requerimiento de presentación de las cartas de responsabilidad y estudios a que se refieren los artículos 56. 1, 56.2 y 56. 3, tienen por objeto establecer que los profesionales asumen la responsabilidad civil y penal, a que hubiere lugar, con relación a sus respectivos estudios y diseños. Tales cartas de responsabilidad, no omiten las instancias de aprobación de los diseños por parte de las empresas de servicios correspondientes.

Art. 63. Pronunciamiento de la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - La Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, no podrá solicitar documentación o información adicional a la expresamente señalada en los Art. 54 y Art. 56, debiendo pronunciarse en un término no mayor de treinta días.

La Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial podrá detener la entrega del Permiso de Construcción, por una de las siguientes causas:

- Falta de la documentación exigida en los Art. 54 y Art. 56.
- Si del análisis de la documentación se observare que se quebranta alguna disposición contemplada en la presente Reglamentación; en este caso, al negarse el Registro, deberá citarse expresamente el artículo correspondiente.

Sin embargo, la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial podrá realizar observaciones adicionales en el Registro, las mismas que serán controladas durante el proceso de construcción, y sin cuyo cumplimiento no podrá emitir el certificado de habitabilidad.

De estas disposiciones se exceptúan los edificios de uso residencial, no en serie, unifamiliares y bifamiliares.

DE LAS TASAS

Art. 64. Valor de permisos de construcción y otros. – Los derechos que recibirá el Municipio para la aprobación de planos serán los siguientes:

64. 1. **De las tasas para obras menores, con exigencia de Permiso de Construcción.** – Para otorgar el Permiso de Construcción de Obra menor, el solicitante deberá cancelar una tarifa correspondiente a:

- a) **Ocupación de vía Pública**= (Frente de lote(ml) x Ancho de acera(ml)) x Tiempo de permiso (3semanas) x Coeficiente (1x1000SBU).
- b) **Tarifa de Permiso de Construcción**= Área de construcción (m2) x Tasa GADM VINCES (50USD.) X Tiempo de permiso (3meses) x Coeficiente (1x1000).

En caso de cerramientos se sumará el valor de:

- c) **Tarifa de Línea de Fábrica**= Frente de lote (ml) x Tasa GADM VINCES (4x1000SBU)

64. 2. **De las tasas para obras mayores, con exigencia de Permiso de Construcción.** – Para otorgar el Permiso de Construcción de Obra Mayor, el solicitante deberá cancelar una tarifa correspondiente a:

- a) **Uso de vía Pública**= (Frente de lote(ml) x Ancho de acera(ml)) x Tiempo de permiso (12semanas) x Coeficiente (1x1000SBU).
- b) **Tarifa de Permiso de Construcción**= Área de construcción (m2) x Tasa GADM VINCES (50USD.) X Tiempo de permiso (12meses) x Coeficiente (1x1000).
- c) **Tarifa de Línea de Fábrica**= Frente de lote (ml) x Tasa GADM VINCES (4x1000SBU).

64.3. **Para ocupación de vía pública.** - 0.01% del S.B.U. (Salario Básico Unificado) mensual del trabajador en general x m² por el tiempo (en semanas) que ocupe el constructor, por los m² de ocupación de acera.

64.4. **Por concepto de renovación del permiso de construcción.** - el Municipio cobrará una tasa equivalente a:

- a) Obra menor el 7% SBU
- b) Obra mayor
 - En edificaciones de hasta dos (2) plantas, el 15% SBU
 - En edificaciones de más de dos (2) plantas, el 25% SBU

64. 5. Sección de Planificación y Uso de suelo

	DE UN (1) SALARIO BASICO UNIFICADO
Certificado a persona natural por afectación e terreno.	3.5%
Certificado a persona jurídica por afectación e terreno.	17.5%
Certificación de uso de suelo	3.5%
Prestación de plano para fotocopiarlos por cada plano.	2.75%
Consulta de factibilidad por vallas publicitarias.	7.00%

64. 6. Sección Topografía

	DE UN (1) SALARIO BASICO UNIFICADO
Línea de fábrica o Registro de solares de 0.1 a 500 m2	5%
Línea de fábrica o Registro de solares de 501 a 1000 m2	10%
Línea de fábrica o Registro de solares de 1001 a 5000 m2	50%
Línea de fábrica o Registro de solares mayores a 5000 m2	75%
Replanteo de solar por legalización de terreno	10.5%

64. 7. Sección Control de Construcciones

	DE UN (1) SALARIO BASICO UNIFICADO
Resellado de permiso de construcción con presentación de planos.	17%
Cambio de Responsabilidad técnica.	5%

Art. 65.- Se permitirá el pago de una tasa municipal como reemplazo al trámite de Permiso de Construcción solamente en los siguientes casos:

- a) Construcción de vivienda popular media agua de bloque cruzado que no sobrepase los 40 m2. Tasa de 4% del Salario Básico Unificado;
- b) Construcción de vivienda planta baja de 8 columnas sin losa. Tasa de 8% del Salario Básico Unificado;
- c) Construcción de cubierta (no losa) hasta 54 m2. Tasa de 5% del Salario Básico Unificado.
- d) Los casos anteriormente expuestos podrán ser beneficiados previo a inspección e informe realizado por el departamento de Gestión Social que acredite que los solicitantes son personas con pocos recursos económicos.

Art. 66. Plazo de validez del Permiso de construcción. - Los Registros serán otorgados a nombres de los responsables legal y técnico, y tendrán un plazo de vigencia de un año, o en determinados casos será determinado por la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en función de la magnitud de la obra a construirse. Se podrá conceder la ampliación del plazo, previa solicitud del responsable técnico.

En los casos en que no se haya iniciado los trabajos de construcción de la parte estructural y caduque la vigencia del Registro, el mismo podrá ser renovado, siempre y cuando éste observare las normas vigentes a esa nueva fecha.

Art. 67. Retiro de la Responsabilidad Técnica.- El propietario o el responsable técnico podrá comunicar a la Municipalidad el retiro de la responsabilidad técnica consignada en la solicitud y emisión del Permiso de Construcción correspondiente.

Para el efecto de la vigencia del Permiso de Construcción del caso, el propietario y el nuevo

responsable técnico deberán comunicar a la Municipalidad la sustitución de la responsabilidad correspondiente, la que deberá hacerse constar en un certificado que será emitido por la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial previo pago de la tasa por servicios técnicos correspondiente.

Art. 68. Listado mensual para efectos de control.- Es obligación del Departamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial remitir mensualmente el listado de todos los Registros de Construcción y de Inspección Final y Certificados de Habitabilidad, otorgados en ese lapso a la Comisaría y al Departamento de Avalúos y Catastro. De igual manera el Departamento de Avalúos y Catastro remitirá a estas dependencias el listado de los certificados de Registro Catastral emitidos.

DE LAS MODIFICACIONES DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCION

Art. 69. Modificaciones que afectan al Permiso de Construcción.- Cuando en un proceso de construcción se requiera realizar modificaciones que afectaren: la implantación, las áreas o volúmenes, y el o los usos de la edificación, autorizados originalmente, el propietario y el responsable técnico solicitarán a la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial la autorización para efectuar las referidas modificaciones.

Para el efecto se presentará la siguiente documentación:

- Solicitud y tasa por servicios técnicos y administrativos.
- Original y copia del correspondiente Permiso de construcción.
- Un juego de los planos arquitectónicos autorizados en el Permiso de construcción original.
- Dos copias de los planos arquitectónicos en los que consten las modificaciones a realizarse en físico y digital.

No se entenderán como modificaciones que afectan el Permiso de construcción otorgado, las que se refieran a desplazamiento de paredes y/o reubicación, tamaño y utilización de ambientes, siempre y cuando no se incremente el número de éstos o se haga variar el cálculo del número de ocupantes permanentes.

DE LA INSPECCION DEL PROCESO CONSTRUCTIVO

Art. 70. Inspecciones.- Corresponde al Departamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial inspeccionar todo proceso de construcción, a fin de verificar que el desarrollo de las obras se lleve a cabo de conformidad con los planos, diseños y especificaciones aprobadas por la Municipalidad, que la obra cuente con el Permiso de construcción, y que la edificación respete los retiros y el número de pisos establecidos en el Registro correspondiente.

Art. 71. Acta de Inspecciones. - Si en razón de los resultados de la inspección se determinare que el propietario y, o el responsable técnico deben concurrir a la obra, tal situación se consignará en el Acta de Inspección. En dicha acta se anticipará con dos días hábiles, el día y la hora en que se requiere dicha presencia.

Art. 72. Suspensión de la obra.- Se suspenderá toda obra o parte de ella que se esté ejecutando sin el correspondiente Permiso de construcción o de inconformidad con éste, particular que se consignará en el Acta de Inspección.

Adicionalmente, la Municipalidad a través del Comisario Municipal fijará un plazo de seis semanas para que se resuelva la contravención; si se tratare de demolición y ésta no fuera resuelta en el plazo fijado, la misma será realizada por la Municipalidad a costa del propietario.

Art. 73. Inspecciones mínimas.- En toda edificación o construcción el Departamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial realizará al menos las siguientes inspecciones de acuerdo al avance de la obra:

- En la etapa de cimientos, para la verificación de la línea y nivel municipal de construcción.
- En la etapa de estructura y albañilería.
- Al final de la obra, o Inspección Final.

Art. 74. De las obligaciones durante el proceso de construcción.- En el lugar de la construcción, dentro del predio del caso, deberá disponerse:

- a) Letrero que permita identificar en forma pública: la denominación de la obra, el responsable de la construcción.
- b) Áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales, para uso de los obreros de la construcción.
- c) Sistemas de limpieza y de seguridad a vecinos y transeúntes, para edificios de más de dos plantas.

74. 1. **Reposición de obras destruidas.** - Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado, de no hacerlo en el plazo de 3 meses después de terminada la obra el GAD municipal, lo hará y cobrará por duplicado en el impuesto predial del año anterior.

DE LA AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN PARA APERTURA DE VIAS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Art. 75.- Toda institución del sector público, mixto y privado para la realización de apertura de vías y, u obras de infraestructura deberá solicitar previamente la correspondiente autorización Municipal. Para el efecto, deberá presentar ante la Dirección de Obras Públicas una solicitud por escrito, adjuntando la documentación que describa el proyecto de ejecución de la obra del caso.

Las Direcciones Municipales que tengan a su cargo la realización de obras, también se obligan a informar a la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, para efectos de coordinación, sobre la realización de las mismas.

Art. 76. Emisión de la autorización.- La Dirección de Obras Públicas hará el estudio de la documentación, y de ser el caso emitirá la autorización aplicable a la obra del caso.

Art. 77. Obligaciones.- Es obligación de la institución solicitante, y/o del contratista encargado de la ejecución de la obra, proveer de las obras provisionales necesarias para suplir los servicios interrumpidos durante la ejecución de los trabajos.

La señalización del caso será de exclusiva responsabilidad del solicitante.

También se obligan a mantener el buen estado de los bienes de uso público, en los términos establecidos en el Art. 76. 1. de esta Ordenanza.

DEL REGISTRO CATASTRAL

Art. 78. El Catastro de la Construcción como Obligación Tributaria.- El Catastro de la Construcción es la declaración formal a la que están obligados el propietario y el responsable de una construcción o ampliación efectuado, para efectos de la liquidación de los impuestos prediales municipales correspondientes.

De no realizarse tal Registro Catastral, éste será efectuado por la Municipalidad, acto que no releva a los responsables de las sanciones prescritas en los Art. 92 y 93 de esta Ordenanza.

La omisión de esta declaración pasa a constituirse en un acto de evasión tributaria, a partir de que la construcción o ampliación pase a ser total o parcialmente ocupada.

Art. 79. El Certificado de Registro Catastral como requisito indispensable para la obtención de los servicios definitivos de las empresas.- Dentro de los treinta días subsiguientes al término de las obras de estructura y albañilería que determinan el volumen total de la construcción realizada, y antes de que caduque el correspondiente Permiso de construcción, el propietario y el responsable técnico deberán obtener en la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial el Certificado de Registro Catastral correspondiente. Este Certificado de Registro Catastral es el documento indispensable y único, y sin el cual ninguna de las empresas de servicio: de energía eléctrica, alcantarillado, agua, y telefonía, podrán prestar servicios definitivos a la edificación.

Art. 80. Requisitos de trámite. - Para proceder al Registro Catastral de una construcción el predio del caso no deberá tener impuestos prediales vencidos; se deberá presentar a la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial la siguiente documentación:

80. 1. Solicitud dirigida a la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el formulario diseñado para el efecto, suscrito por el responsable técnico y el propietario.

80. 2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

80. 3. Copia del Permiso de construcción, o de la certificación de Obra Menor.

80. 4. Una copia de los planos arquitectónicos aprobados y vigentes, o de la certificación de obra menor.

80. 5. Para casos de edificios bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se presentará una copia de la escritura de la declaratoria de incorporación a dicho régimen,

debidamente notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

La Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se pronunciará en un término no mayor de quince días.

INSPECCION FINAL Y CERTIFICACION DE LA HABITABILIDAD DE LA EDIFICACION

Art. 81.- Terminado el proceso de edificación, y en el término de diez días de ocurrido este hecho, el propietario y el responsable técnico notificarán este particular a la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y solicitarán la Inspección Final.

En caso que el propietario, contribuyente o arrendatario presente la escritura de entrega de obra sin haber realizado el trámite que consta en la presente Ordenanza, el Departamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial previo al Registro Catastral de la escritura realizará la Inspección Final con los requisitos aquí estipulados:

81. 1. Inspección Final para edificaciones nuevas. - En estos casos se adjuntará la siguiente documentación:

- a) Copia del Permiso de construcción y de los planos arquitectónicos actualizados, donde se incorporen sellos de aprobación. En caso de obra menor, bastará la declaración emitida por la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- b) Copia de la documentación técnica, aprobada por las empresas de servicio correspondiente; se exceptúa al caso de edificaciones no en serie de uso residencial, unifamiliares o bifamiliares, y el caso de obras menores.
- c) Copia de los planos estructurales, con la correspondiente firma de responsabilidad técnica; se exceptúa el caso de edificaciones no en serie de uso residencial, unifamiliares o bifamiliares, y el caso de obras menores.
- d) Sello de aprobación del proyecto, por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos, en el caso de edificaciones que cuenten con cuatro o más plantas, bodegas, fábricas, lugares de concentración de público y otros edificios especiales.
- e) Para el caso de instalaciones industriales, el formulario original o copia autenticada del certificado del Departamento de Agua Potable, sobre el control de afluentes y lodos industriales.
- f) Certificado de Registro Catastral.
- g) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

81. 2. Inspección final de aumentos, remodelaciones y reparaciones. - En estos casos se adjuntará la siguiente documentación:

- a) Copia del Permiso de construcción y de los planos arquitectónicos actualizados, donde se incorporen sellos de aprobación cuando se trate de ampliaciones que no correspondan a obra menor. Tratándose de este último caso, bastará la copia de la declaración de obra menor emitida por la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- b) Copia de la documentación técnica aprobada por las empresas de servicios y de los planos estructurales, si el aumento es de tres o más plantas. También

se exigirá tal documentación si la remodelación del caso cubriere la totalidad de una edificación de tres o más plantas. Estos documentos no serán exigibles en casos de obra menor.

c) Sello de aprobación del proyecto por el Benemérito Cuerpo de Bomberos, en el caso de aumentos, remodelaciones y reparaciones efectuados en edificaciones que cuenten con cuatro o más plantas, o las realizadas en bodegas, fábricas y lugares de concentración de público.

d) Para el caso de instalaciones industriales, el formulario original o copia autenticada del certificado de Departamento de Agua Potable sobre el control de afluentes y lodos industriales.

e) Certificado del Registro Catastral.

f) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

Art. 82. Objeto de la Inspección Final.- La inspección final, tendrá por objeto verificar y determinar:

a) Si la construcción se ajusta a los planos, diseños y especificaciones previamente aprobados, que sirvieron de base para otorgar el Permiso de construcción.

b) Si el catastro de la construcción es conforme con la declaración efectuada.

c) Si existen violaciones a las disposiciones contempladas en la presente Ordenanza, debiéndose en caso de haberlas, establecerse las sanciones respectivas a través de la Comisaría; y,

d) Verificar en las edificaciones que no sean residenciales, unifamiliares y bifamiliares, las condiciones de habitabilidad, seguridad, ornato y construcción prescritas en esta Ordenanza.

La verificación de las condiciones de habitabilidad será objeto de una Certificación de Habitabilidad de la edificación. Se exceptúan de esta disposición las edificaciones de uso residencial, no en serie, unifamiliares y bifamiliares.

Art. 83. Control de Inspecciones Finales. - De no solicitar el propietario y/o el responsable técnico la Inspección Final, previa la caducidad del Permiso de construcción de la edificación del caso y en atención a lo establecido en el Art. 79 de esta Ordenanza, la Municipalidad procederá a realizar la inspección final presunta, cuyos resultados se incluirán en el sistema automatizado de control de edificaciones y catastros de la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

A efectos de asegurar el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior, la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitirá mensualmente un listado de las inspecciones finales efectuadas y llevará además control de los Registros de Construcción otorgados. Este listado pasará a la Comisaría, para que efectúe los controles correspondientes.

Art. 84. Construcciones no Terminadas pero Habitables.- Aquellos edificios que por razones imprevistas no pudieren ser terminados de acuerdo al Permiso de construcción, y respecto de los cuales el o los propietarios desearan ponerlos en funcionamiento en forma parcial, podrán ser objetos de autorización para su utilización de acuerdo a un trámite adicional denominado Inspección Final Parcial.

Mediante tal trámite la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial consignará que:

- a) Los ambientes interiores de la edificación cuentan con suficientes condiciones de habitabilidad.
- b) No contraría a las normas exigidas en esta Ordenanza, en cuanto a su volumen y altura.
- c) Su acabado exterior sea compatible con el ornato del sector. Para el efecto se realizará:
 - a) La emisión de un Certificado Catastral Parcial de la edificación del caso
 - b) Una inspección que permita emitir un Certificado de Conformidad con las Normas respectivas y de Habitabilidad Parcial de la Edificación del caso.Los procedimientos y documentación exigibles para estos dos trámites serán los mismos que los establecidos para el Registro Catastral y la Inspección Final en esta Ordenanza.

Art. 85. Construcciones inconclusas.- Son aquellas que teniendo Permiso de construcción no han podido ser culminadas en su proceso de construcción, ni reúnen condiciones de habitabilidad.

La declaración que la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial realice respecto de una construcción inconclusa será comunicada a la Comisaría a efecto del cumplimiento de los requerimientos mínimos de seguridad, sanidad y ornato que aquella debe cumplir.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES VARIAS

DEL USO DE SOLARES NO EDIFICADOS

Art. 86. Solares No Edificados.- Se considera como solares no edificados, aquellos sobre los cuales no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere el treinta por ciento (30%) del avalúo comercial del terreno.

En urbanizaciones no será aplicable la calificación de solar no edificado, durante un período de cinco (5) años transcurridos a partir de la fecha en que el Concejo Cantonal haya dado la correspondiente autorización para la venta de solares.

Art. 87. Condiciones de prestación.- Los solares no edificados se dotarán de cerramientos y se mantendrán limpios.

Los propietarios de todo solar no edificado, deberán realizar la limpieza del mismo, a fin de mantenerlo libre de basura, maleza, roedores y más elementos extraños o insalubres.

Art. 88. Usos de solares no edificados y otras condiciones. - Los propietarios de solares no edificados, que deseen utilizarlos para la práctica de deportes al aire libre, como área de exhibición, lugar de comercio ocasional y/o transitorio, podrán solicitar la autorización correspondiente a la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sujetándose a las normas que a continuación se enuncian:

- 88. 1. Se deberá dejar libres las áreas de acera y soportal para uso público. Estas áreas

de uso público tendrán un contrapiso de hormigón simple y sobrepiso antideslizante. El área del soportal, en los casos que éste fuere exigible, deberá ser cubierta en su totalidad.

88. 2. En el interior de los solares en los que se admita comercio ocasional, se deberá construir un servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.

88. 3. El uso de solares no edificados para exhibición temporal no será admisible en las subzonas Residenciales (ZR), salvo que correspondan a viviendas modelo o prototipo de la urbanización del caso.

Art. 89. Estacionamiento de vehículos.- Los propietarios que deseen utilizar los solares desocupados exclusivamente para estacionamiento de vehículos, podrán hacerlo solicitando la autorización correspondiente al Director de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Para este efecto, el solar deberá ser pavimentado en su totalidad y sujetarse a lo establecido en los numerales del artículo anterior.

Además, estarán obligados a:

- a) Presentar el proyecto de utilización del terreno, en el cual se deberá indicar los espacios destinados para estacionamiento y de circulación de vehículos.
- b) Los espacios deberán ser definidos claramente sobre el pavimento con pintura amarilla.
- c) Los solares deberán ser cercados hasta una altura no menor a dos metros cuarenta centímetros (2,40 m.), en sus frentes no edificados.
- d) La circulación dentro del predio, deberá permitir la entrada y salida de vehículos y, en ningún caso, se permitirá estacionar en la zona de circulación, soportales o aceras.
- e) En el interior de los solares se deberá construir un servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.

CAPÍTULO VI

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 90. Competencia del Comisario.- Las personas naturales y, o jurídicas propietarias o constructoras de edificaciones, que construyan infringiendo las disposiciones de la presente ordenanza, serán sancionadas, a través de su representante, por parte del Comisario Municipal previa inspección física, que permita determinar la infracción.

DE LAS INFRACCIONES

Art. 91. Tipo de Infracciones.- Las infracciones que son sancionadas por la presente Ordenanza son las siguientes:

- a) Construcciones que teniendo o no el respectivo Permiso de construcción, hubieren realizado modificaciones u obras sin autorización municipal.

- b) Construcciones que no cuenten con el respectivo Permiso de construcción y/o que no respeten las normas de edificación establecidas para la subzona.
- c) Realizar Obras Menores que no cumplan las disposiciones establecidas en el Art. 48, 49, 50, y 51 de la presente Ordenanza.
- d) Propietarios de construcciones que no designen un nuevo profesional que sustituya al anterior, cuando éste ha comunicado a la Municipalidad el retiro de la Responsabilidad Técnica.
- e) Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, a los técnicos o funcionarios de la Municipalidad, debidamente identificados.
- f) Construir, pese haber caducado por más de treinta días el Permiso de construcción, o cuando éste haya sido revocado, conforme a lo establecido en el Art. 60 de esta Ordenanza.
- g) Ocupar o consentir la ocupación de un inmueble sin haber tramitado la inspección final, conforme a lo establecido en el Art. 86 y 89 de la presente Ordenanza.
- h) Falta de letrero de señalamiento (identificación de obra), áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros o sistemas de limpieza y de seguridad a vecinos y transeúntes conforme a lo establecido en el Art. 74 de esta Ordenanza.
- i) Daños causados a bienes de uso público durante el proceso de construcción, tales como calzada, bordillos, etc. conforme lo establece el Art. 74. 1 de esta Ordenanza.
- j) Incumplir los plazos y las condiciones establecidos al propietario o Responsable Técnico, contenidos en el Art. 60, 72 y 92 de la presente Ordenanza, para que rectifique todo aquello que motivó la paralización de obra.
- k) Realizar construcciones sin las autorizaciones reglamentarias y de autoridad municipal, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal conforme a lo establecido en la Ordenanza del Régimen de Propiedad Horizontal.
- l) Afectar el derecho de vista o de privacidad de terceros, conforme lo establece la Ordenanza.
- m) Faltas graves de profesionales, en atención a las responsabilidades establecidas, entre otros, en el Art. 47, 62, 67, 71, 74, 79, 81 y 83 de esta Ordenanza.
- n) Atentar a la higiene y el ornato en las obras declaradas inconclusas, tal como lo establece el Art. 85 de esta Ordenanza.
- o) Ocupar el espacio o vía pública con materiales o equipos de construcción, sin contar con el permiso previo conferido por la Municipalidad de Vinces. De igual manera, ocupar el espacio o vía pública con mercaderías, víveres, alimentos o cualquier otro bien que obstruya o dificulte el derecho de las personas al libre tránsito peatonal o vehicular sin contar con el permiso municipal correspondiente.
En cualquiera de los dos casos la comisión de la infracción será sancionada con multa de USD\$500,00 dólares estadounidenses sin perjuicio de la aprehensión de los bienes referidos anteriormente, los cuales solamente podrán ser devueltos por el Comisario Municipal, previo el pago de la multa impuesta.

DE LAS SANCIONES

Art. 92. Suspensión de la Obra.- Se suspenderá el proceso de construcción:

- a) Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Permiso de construcción.
- b) Cuando una construcción con Permiso de construcción, haya realizado

modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente.

c) Cuando se comprobare que el Permiso de construcción haya sido otorgado, violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.

d) Cuando el propietario y el responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral, dentro del término prescrito en el Art. 79 de esta Ordenanza.

Para el efecto, el Comisario Municipal atenderán lo dispuesto en el Art. 72 y 93.3 de esta Ordenanza.

Art. 93. De las multas.- Las multas se las impondrá indistintamente al propietario o al responsable técnico, de acuerdo a la naturaleza de la infracción y a la responsabilidad que algunos de ellos podría tener, en cada caso. Las multas se calcularán, en todos los casos, de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción emita la Cámara de la Construcción correspondiente; para el efecto, se considerará siempre el último boletín.

93. 1. El propietario y el responsable técnico que contando con el Permiso de construcción respectivo hubiere realizado modificaciones no autorizadas, serán sancionados, según sea el caso, con:

a) Una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de mercado de lo invertido en el área no autorizada, si ésta se encuadra en las normas establecidas para las subzonas del caso.

93.2. El propietario y/o responsable técnico que impidan u obstaculicen la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios de la Municipalidad, serán sancionados con multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del Salario Básico Unificado vigente, reflejado en el pago de impuesto predial anual.

93.3. El propietario y el responsable técnico que construyan, pese a haber caducado por más de treinta (30) días, el Permiso de construcción, o cuando éste haya sido revocado, serán sancionados, cada uno, con una multa equivalente al cien por ciento (100 %) del Salario Básico Unificado vigente, debiendo además el Comisario ordenar la suspensión de la obra hasta que se obtenga y se presenten planos aprobados y Permiso de construcción actualizados.

Art. 94. Revocación del Permiso de construcción.- Cuando el Comisario, haya dispuesto la suspensión de obra y hubiere establecido el plazo y las condiciones para que el propietario o constructor rectifique todo aquello que motivó la suspensión, y esto no se cumpliera, solicitará a la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se revoque el Registro correspondiente, en caso de haberse otorgado; o se suspenda indefinidamente el proceso de construcción, si no se hubiese obtenido dicho Registro, sin perjuicio de que se imponga las multas establecidas en la Ordenanza de Usos del Espacio y Vía Pública.

Art. 95. Demolición de Obras.- Siguiendo el procedimiento, independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes: Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea, y la que se produzca en forma aérea en subzonas donde aquella no se admita.

a) Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas subzonas.

- b) Si se hubiesen realizado obras clandestinas, o sin la debida autorización de la asamblea copropietarios, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal, en los términos que aquellos adquirieron sus alicuotas.
- c) Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción y que afectare el derecho de vista o de privacidad de terceros.
- d) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Permiso de construcción, o se haya suspendido indefinidamente aquella, tal como establece el Art. 100 de esta Ordenanza.

Art. 96.- Suspensión de los servicios de energía eléctrica y telefonía. - El Comisario solicitará a las empresas que prestan los servicios de energía eléctrica y telefonía, la suspensión de los mismos, en los siguientes casos:

- 96. 1. Cuando hayan pasado más de treinta días desde que el edificio está habitado, sin que se haya obtenido la Inspección Final correspondiente.
- 96. 2. Cuando de la Inspección Final correspondiente se concluya que, la edificación no reúne las condiciones de habitabilidad, seguridad, ornato y construcción prescritas para las edificaciones que no sean residenciales, unifamiliares y bifamiliares.
- 96. 3. Cuando dentro del Régimen de Propiedad Horizontal, a solicitud del condómino, la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial haya procedido a una re inspección, de la cual se concluya que se han alterado las áreas comunes, o se hayan efectuado obras adicionales que pongan en peligro o afecten la habitabilidad del edificio, o afecten las normas sobre usos e intensificación de suelo.
- 96. 4. Cuando en el edificio construido, se inhabilite para uso propio los espacios de parqueo, que le eran obligatorios de acuerdo a lo dispuesto en la presente Reglamentación.

Art. 97. Sanciones administrativas.- El funcionario que infrinja las disposiciones de esta Ordenanza, que se abstenga o retarde injustificadamente la ejecución de un acto que, por razón de sus funciones está obligado a informar, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de su cargo, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudieran reclamar los perjudicados.

Art. 98. Obras no terminadas y obras inconclusas. - La obra no terminada, pero declarada habitable, pagará sus impuestos prediales sobre la construcción con un recargo equivalente al porcentaje que le faltare para cumplir las normas mínimas exigibles en el sector. La obra declarada inconclusa y por ende no habitable, pagará impuestos prediales de acuerdo al valor del solar y de lo edificado, debiendo mantener aceras y cerramiento, y soportal si fuere el caso, en condiciones de limpieza y acabados que no atenten el ornato del sector.

Art. 99. Modificación del uso del suelo autorizado. - Si durante el proceso de construcción o en la Inspección Final se constatare que se han realizado modificaciones que propicien cambios al uso autorizado, las sanciones correspondientes serán las prescritas en el Art. 98. Sin embargo, tales sanciones y el eventual registro ante la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de las modificaciones realizadas regularizarán la situación de la edificación, más no el uso del suelo no conforme a norma; consecuentemente, no se emitirá el permiso de funcionamiento hasta que el particular sea subsanado.

Art. 100. Obligación de registrar permisos ambientales el GADM.- Con el fin de precautelar el uso del ecosistema acuático, la protección ambiental y la aplicación de la normativa ambiental nacional; en el cantón Vinces la obra públicas, privadas o mixtas y todo proyecto de inversión pública o privada, actividad comercial o de servicio que, según la categorización establecida por el Ministerio de Ambiente del Ecuador, requiera riesgo, certificado o licencia ambiental este deberá presentarse previo y como condición a la obtención de los permisos municipales correspondiente y previo al inicio de obra u obtención del permiso municipal de funcionamiento para los negocios instalados en el cantón. Para permisos de construcción emitido por la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El interesado deberá presentar en la Dirección de Ambiente y Seguridad Ciudadana del Gobierno Autónomo Municipal del Cantón Vinces dos ejemplares del registro, certificado o licencia ambiental emitido por la Autoridad Ambiental de Aplicación responsable (Ministerio de Ambiente o Gobierno Autónomo Descentralizado Provincia de los Ríos), en esta se le estampara firma de quien recibe y sello de la Dirección de Ambiente y Seguridad Ciudadana en ambos ejemplares, uno de los cuales quedara en la mencionada Dirección de Ambiente para su archivo y el otro ejemplar se entregara al interesado para que lo presente en la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 101.- VIGENCIA. - La presente ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Registro Oficial.

CAPÍTULO VII
DISPOSICIONES TRANSITORIAS
ANEXO
GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A

ACERA: parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de lindero y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

AFECTACIÓN: acción por la cual, la Autoridad competente asigna, parcial o totalmente un terreno particular para obras o uso público.

ANÁLISIS DEL LUGAR: es la técnica de organizar terrenos y actividades que encajen con el propósito humano, el diseño de los sistemas de movimiento y de las formas sensibles, los sensibles, los problemas de control y del propio proceso de diseño y manipulación del sitio.

ANCHO DE LA ACERA: es la medida ortogonal entre la línea de lindero y el extremo del bordillo.

ANCHO DE VÍA: distancia de la zona de uso público vial, tomada entre las líneas de frente de lotes.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: distancia vertical entre el suelo natural y un plano paralelo al mismo, que defina la edificación. Se medirá a partir de la mitad del frente del lote; en caso de terrenos con pendientes, la altura de la edificación se referirá al perfil natural del terreno.

ALTURA DE LOCAL: distancia vertical entre niveles terminados de piso y la superficie inferior de la losa o cielo raso.

ÁREAS DE APORTACIÓN: se considerarán zonas aledañas a los sistemas de recolección,

incluyendo un área adicional a la periferia del desarrollo urbano, considerando las características del terreno, la categoría de la urbanización y la topografía.

ÁREA BRUTA: superficie total de un terreno conforme a escrituras de propiedad y planos de levantamiento topográfico.

ÁREA DE CIRCULACIÓN: sirve para relacionar o comunicar horizontal y verticalmente, diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas.

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: es la suma de las áreas edificadas por pisos, excluyendo cubiertas.

ÁREA DE PROTECCIÓN NATURAL: es aquella no edificable, destinada a la protección y control ambiental tales como márgenes de los ríos, quebradas, canales de riego y terrenos con pendientes pronunciadas, etc.

ÁREA DE SERVICIOS O DE EQUIPAMIENTO: es la destinada al emplazamiento de servicios comunitarios de acuerdo con la Ley de Régimen Municipal y Ordenanzas Municipales.

ÁREA NO EDIFICABLE: es aquella que por restricciones físicas o de zonificación, no es susceptible de construcción.

ÁREA URBANA: es aquella comprendida dentro del límite urbano.

ÁREA UTIL: corresponde al área bruta descontando el área de afectación, y para efectos de cálculo de uso del suelo, corresponde al 100% del área de proyecto.

AUMENTO: incremento del volumen de una edificación.

AUTORIDAD MUNICIPAL: es el organismo de gobierno local encargado de regular las construcciones. Para el propósito de este reglamento puede autorizar a una comisión o a un funcionario para que actúe en su representación.

B

BALCON: elemento exterior en voladizo, generalmente prolongación del piso, accesible y limitado por su parapeto.

BARRERA CORTAFUEGO: membranas continuas, horizontales o verticales, tales como pisos y paredes, diseñadas y construidas con capacidades específicas de resistencia al fuego, medidas en horas o minutos, cuyo propósito es evitar la propagación del fuego y del humo.

BARRIO: área habitacional, industrial, comercial o mixta que forma parte de una ciudad, compuesta generalmente de un grupo de manzanas con características similares. La Municipalidad será la que lo reconozca como barrio.

BLOQUE: edificación aislada, multiusaria, de más de tres pisos.

BORDE: es el límite de un distrito. Puede ser: Natural (río, estero, montaña, etc.), Artificial (vía, parque urbano, etc.), No Marcado (vía peatonal, parque pequeño, etc.)

C

CALZADA: parte de una vía pública destinada al tránsito de vehículos.

CALLEJON: una vía pública secundaria que proporciona un medio de acceso a las propiedades contiguas.

CAMBIO DE USO O CONVERSION: el cambio de uso de locales para un uso determinado que requiera un permiso adicional de la autoridad municipal.

CATASTRO DE CONSTRUCCIÓN: declaración formal a la que está obligada el responsable de una construcción o reparación efectuada para efectos de la liquidación de los impuestos prediales correspondientes.

CENTRO COMERCIAL: edificación en uno o en más niveles, pisos o plantas, destinadas a servir de mercado permanente para la compraventa de mercaderías diversas, que agrupa locales independientes, acogidos o no a la ley de propiedad horizontal, y los mercados de

abasto, ferias persas, terminales agropecuarios, supermercados y otros similares.

CERRAMIENTO: obra menor de carácter permanente, que se levanta en el predio, a partir de la línea de lindero respecto de las áreas de uso público o de predios colindantes, y que tiene por objeto impedir el acceso hacia el predio y delimitarlo.

CIMENTACIÓN: la parte de la estructura situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporciona apoyo a la superestructura y que transmite las cargas al terreno.

CODIGO MUNICIPAL DE ARQUITECTURA: conjunto de normas relacionadas con el dimensionamiento, forma, ubicación y construcción de componentes arquitectónicos, cuyo propósito es asegurar la estabilidad, la habitabilidad, la seguridad, la funcionalidad y la adecuación con el entorno, de las edificaciones agrupadas por tipos. El código incluye dos tipos de normas: a) las obligatorias, denominadas restricciones; y, b) las indicativas, denominadas criterios, que se organizan en forma de anexos.

COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS): relación entre el área máxima de edificación en planta baja y el área del lote.

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): relación entre el área de construcción y el área del lote. Para el cálculo que este componente no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo.

CONCEJO: concejo Cantonal de Vinces.

CONCEPTO: “idea que concibe o forma el entendimiento” (3). Es la definición del uso con el que esta palabra permanece a lo largo del desarrollo del Manual.

CONJUNTOS RESIDENCIALES: es la oferta simultánea de terrenos y edificaciones, sea en solares individuales o, en régimen de propiedad horizontal.

CONSERVACIÓN URBANA: involucra la conservación y/o puesta en valor de bienes patrimoniales arquitectónicos y urbanos con o sin modificación de los usos originales.

CONSTRUCCIÓN ADOSADA: es aquella que permite la edificación contigua a diversos niveles de altura, en predios distintos.

CONSTRUCCIÓN AISLADA: es aquella que se emplaza en un lote, sin adosamiento a las construcciones de predios ajenos a las medianeras.

CONSTRUCCIÓN SOBRE LINEA DE LINDERO: es aquella que se debe edificar, levantando las fachadas frontales sobre el límite del lote que da a la acera.

CONSTRUCTOR: ver: Responsable Técnico.

COMPATIBILIDAD DE USOS: determinación de usos complementarios respecto de aquel predominante que caracteriza a una Zona. Los mismos se especifican como Compatibles y Condicionados.

CORREDORES COMERCIALES Y DE SERVICIOS: corredores constituidos por los predios frentistas a los ejes viales calificados como tales, a los que predominantemente se asigna usos comerciales, de servicios y habitacionales, de mediana y alta intensidad.

CORREDORES DE ESTRUCTURACIÓN URBANA: corresponden a los desarrollos urbanísticos y componentes naturales lineales, que por su importancia delimitan el ordenamiento de la ciudad, tales como la red vial fundamental, los corredores para infraestructura, y los ríos y esteros.

CORTAFUEGO: componente constructivo que separa partes de un edificio, o edificios contiguos, y que en caso de incendio impide o dificulta la propagación del fuego.

CRITERIO: “juicio o discernimiento” (3). Los criterios que se establecen a lo largo del desarrollo de Manual, son opinión y no son obligatorios ni para el Usuario, ni para el Municipio. Si el Urbanizador utilizare criterios diferentes a los establecidos en el Manual, deberá sustentarlos en las Memorias de Proyecto y ser aprobados por el Departamento Municipal correspondiente.

D

DEFINICIÓN: “acción y efecto de definir, proposición que expone, con claridad y exactitud, los caracteres genéricos y diferencias de una cosa material o inmaterial” (3)

DENSIDAD: número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.).

DENSIDAD BRUTA: es la relación entre habitantes y el área total del predio a urbanizarse, expresada en hectáreas.

DENSIDAD DE POBLACIÓN: es el número de personas por hectárea.

DENSIDAD NETA: es la relación entre el número de habitantes y el área neta, de solar o agregación de éstos, expresada en hectáreas.

DENSIFICACIÓN: incremento del número de unidades por unidad de superficie

DEPOSITO: 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

DESARROLLISTA: persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera, que promueve o ejecuta proyectos encaminados a acrecentar o mejorar la oferta de bienes y/o servicios destinados al mejoramiento de la calidad de vida de población.

DESARROLLOS URBANISTICOS: procesos de transformación del Suelo Urbanizable Programado, a Suelo Urbanizado, mediante obras de infraestructura vial, servicios básicos y equipamiento en atención a un proyecto de urbanización autorizado por la Municipalidad.

DESARROLLOS URBANISTICOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS: son los que proporcionan solares destinados a actividades de Comercio y Servicios, administrativas, o bodegaje comercial.

DESARROLLOS URBANISTICOS ESPECIALES: son los que ofertan solares para la edificación de viviendas, distribuidos en áreas de valor paisajístico o destinado a complejos recreativos, deportivos o turísticos, o uso agrícola.

DESARROLLOS URBANISTICOS INDUSTRIALES: llamados, también, parques industriales, son los que proporcionan solares para el asentamiento permanente de industrias pequeñas, medianas y grandes, de bajo, mediano y alto impacto, y, para bodegaje industrial. Se excluyen de los mismos las industrias calificadas como peligrosas, las que se localizan en sitios especiales, insertos en áreas de veda, o en su defecto, fuera de los límites urbanos.

DESARROLLOS URBANISTICOS RESIDENCIALES: son los que proporcionan, fundamentalmente, solares a ser utilizados para edificar vivienda, a su vez se clasifican en ciudadelas o urbanizaciones y programas especiales de vivienda de interés social.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA: comprende formularios, solicitudes, planos, memorias, especificaciones, presupuestos y otros presentados bajo firma de responsabilidad profesional.

E

EDIFICIO: toda construcción destinada a la habitación o en la cual una o más personas puedan desarrollar cualquiera labor, transitoria o permanente.

EDIFICIO COMERCIAL: el destinado principalmente al comercio de mercaderías.

EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO: el destinado a guardar uno o más automóviles u otros vehículos motorizados.

EDIFICIO DE OFICINAS: el conformado por recintos destinados a la prestación de servicios profesionales, administrativos, financieros, de seguros, intermediación de intangibles y otros análogos.

EDIFICIO DE USO PÚBLICO: aquel en donde se reúne o atiende habitualmente un gran número de personas, tales como: oficinas públicas, bancos, estadios, cines, centros

comerciales, supermercados y otros análogos.

EDIFICIO INDUSTRIAL: aquel en donde se fabrican o elaboran productos industriales.

EDIFICIO NUEVO: el que se construye desde sus funciones, sin utilizar ningún elemento de construcción existente.

EDIFICIO TERRAZADO: construcción que se desarrolla en terrazas adaptándose al perfil natural de terrenos en laderas.

EDIFICACIÓN: toda construcción, sea temporal o permanente, destinada a satisfacer las necesidades y actividades humanas.

EDIFICACION AISLADA: la separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza.

EDIFICACION CONTINUA: la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.

EQUIPAMIENTO COMUNAL: todo proyecto de Urbanización contemplará reservas de áreas para el equipamiento del desarrollo urbanístico del caso. El equipamiento será satisfecho, obligatoriamente, en la denominada Área de Cesión Municipal y, opcionalmente, en la denominada Comercial Vendible.

EQUIPAMIENTO: conjunto humano e instrumental que presta los servicios a la colectividad.

EQUIPAMIENTO URBANO: instalaciones públicas y, o privadas que facilitan servicios a las personas o a la ciudad en general. Se clasifican en: a) equipamiento urbano comunal, que comprende entre otros, servicios de educación y cultura, culto, recreación, salud, sanidad, asistencia social, seguridad y administración pública; y, b) equipamiento urbano especial, constituido de núcleos y, o corredores de estructuración urbana, que comprende entre otros, terminales de transporte de pasajeros y cargas, oleoductos, gasoductos, instalaciones de escala urbana y zonal de electricidad, agua, telefonía, telégrafo, radio, televisión y correo.

ELEMENTO DE ESTRUCTURA: todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos.

ENTREPISO: planta parcial, relacionada funcional y físicamente con el (los) piso (s) inmediato (s) inferior y superior, limitada en su área hasta un 75% de la superficie de uno de aquellos. Tal el caso de los mezzanines, ubicados entre la planta baja y el primer piso alto, refiriéndose al porcentaje indicado al área de la planta baja.

ESPACIO LIBRE: es la naturaleza dentro o alrededor de la Ciudad.

ESPACIO URBANO: es el modelado por las fachadas de los edificios y el suelo de la Ciudad.

ESPESOR DE UN MURO: grueso o la menor dimensión en la sección que se considere.

ESTACIONAMIENTO: lugar destinado específicamente a acomodar a aparcar vehículos.

ESTACION DE SERVICIO O GASOLINERAS: local destinado al expendio de gasolina, petróleo, diesel, kerosene, lubricantes u otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados u otros usos sea que preste o no servicios tales como lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos.

ESTRUCTURA: elementos que soportan las cargas permanentes y accidentales, y los esfuerzos laterales de un edificio.

ESTUDIO DEL IMPACTO AMBIENTAL: son estudios técnicos que proporcionan antecedentes para predicción e identificación de los impactos ambientales. Además describen las medidas para prevenir, controlar, mitigar y compensar las alteraciones ambientales significativas.

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL: es el procedimiento administrativo de carácter técnico que tiene por objeto determinar obligatoriamente y en forma previa, la viabilidad ambiental de un proyecto, obra o actividad pública privada. Tiene dos fases: el estudio del impacto ambiental y la declaratoria de impacto ambiental. Su aplicación abarca desde la fase de prefactibilidad hasta la de abandono o desmantelamiento del proyecto, obra o actividad pasando por las fases intermedias.

F

FACHADA: superficie que define exteriormente una edificación.

FUNCIONALIDAD: conjunto de atributos que, referido al avance constructivo, distribución de ambientes y dotación de áreas, equipos y servicios de infraestructura, garantizan la utilización adecuada y, o la habitabilidad de una edificación.

FRENTE DE LOTE: es el lindero de lote de terreno hacia áreas de uso público.

G

GALERIA: paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos.

GESTIÓN AMBIENTAL: conjunto, políticas, normas, actividades operativas y administrativas de planeamiento, financiamiento y control estrechamente vinculadas, que deben ser ejecutadas por el Estado y la Sociedad para garantizar el desarrollo sustentable y una óptima calidad de vida.

H

HABITABILIDAD: condiciones mínimas, funcionales y constructivas, para que una edificación pueda constituirse el local habitable. Para el efecto, no es necesario que se haya concluido trabajos de carpintería, de pintura al interior de la edificación, cerramientos u obras exteriores, siempre que tal situación no represente riesgo a la seguridad de los ocupantes.

HOTEL: un edificio usado como lugar de alojamiento temporal para más de 15 personas, con el servicio adicional de comidas.

I

IMAGEN URBANA: (o paisaje urbano) es resultado de la ecuación siguiente: $\text{Redes} + \text{Volúmenes} + \text{Sociedad} = \text{Imagen Urbana}$.

IMPACTO AMBIENTAL: es la alteración positiva o negativa del Medio Ambiente, provocada directa o indirectamente por un proyecto actividad en un área determinada.

INCOMBUSTIBLE: este término debe aplicarse solamente a materiales, un material incombustible es el que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con fuego.

INDICE DE HABITABILIDAD: relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona

INODORO: artefacto sanitario para evacuar orina y excrementos con dispositivo para lavado con agua.

INSPECCIÓN FINAL: acto que lo ejecuta la Dirección de Planificación Urbana, para verificar y determinar que la construcción se ajusta a los planos, diseños y especificaciones, y cumple con las disposiciones contempladas por ordenanza.

INTENSIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: se regula según la asignación de densidad poblacional bruta, del coeficiente de ocupación del suelo, del coeficiente de utilización del suelo, para cada zona y subzona en la que se divide la ciudad para efectos de

planificación.

En términos generales, la intensidad normada del uso del suelo da lugar: a) desarrollos urbanos intensivos, que admiten densidades poblacionales medias y altas; y, b) desarrollos urbanos no intensivos, que admiten densidades bajas y muy bajas.

INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO: estudios de planificación urbanística aplicables según calificación de suelo; son: Programa de Ordenamiento, Plan Parcial, Plan Especial. Ver Plan Regulador.

L

LEGITIMACIÓN: Es la capacidad que la ley confiere a una persona para presentar acciones en una sede administrativa o judicial o ser considerando como parte de ella, en defensa de intereses propios o de la colectividad.

LEGALIZACIÓN O REGULARIZACIÓN: Procedimiento por medio del cual se regulariza situación anómala de edificaciones y fraccionamientos, respecto de ordenanzas municipales, y relacionadas con el uso, las características y forma de ocupación de los lotes y las condiciones de edificabilidad. No se aplica a lotes y construcciones que afectan a los espacios públicos.

LICENCIA AMBIENTAL: Es la autorización que otorga la autoridad competente a una persona natural jurídica, para la ejecución de un proyecto, obra o actividad. En ella se establecen los requisitos, obligaciones y condiciones que el beneficiario debe cumplir para prevenir, mitigar o corregir los efectos indeseables que el proyecto, obra o actividad autorizada pueda causar en el ambiente.

LINDERO: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y un área de uso público o comunal.

LÍNEA DE FÁBRICA O LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN: Lindero entre un lote y las áreas de uso público. Delimita el área implantable de una construcción en un lote, según Normas Municipales.

LÍNEA DE RETIRO: Línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por las autoridades municipales y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

LÍNEA DE SOPORTAL: delimita el retiro que, en planta baja, deberán observar los edificios a construirse en zonas donde es exigido soportal.

LOCAL DE REUNIÓN: local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

LOCAL HABITABLE: espacio cubierto, destinado normalmente a ser morada, lugar de trabajo o permanencia de personas, como: almacenes, tiendas, negocios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, cocinas, etc. Se excluye: lavanderías, servicios higiénicos, despensas, espacios de circulación, vestíbulos, estacionamientos, ascensores o similares.

LOTE: terreno limitado por otras propiedades, con acceso por una o más áreas de uso público.

LOTE MÍNIMO: es el área mínima de terreno establecido por la zonificación para el proceso de subdivisión.

LOTIZACIÓN: división de un terreno en lotes que hayan de dar frente y/o tener acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

M

MANUAL: “libro que contiene los ritos con que deben administrarse los sacramentos” (3). Es referido al dictado de reglas a cumplir sin permitir los excesivos análisis críticos. Se asimilan los usos concretos de los siguientes conceptos: Rito= Norma, requerimiento o regla

que debe ser exigida. Sacramento= Lo asimilamos como igual, para nuestro caso, a Desarrollos Urbanísticos. Hemos partido de definiciones tomadas del Diccionario de la Real Academia Española que, utilizándolas figuradamente, nos arrojan una definición concreta de Manual, para cumplir con los objetivos de los términos de referencia: Manual= Libro que contiene los requerimientos mínimos que deben ser exigidos a los emprendimientos de Desarrollos Urbanísticos en el Cantón.

MAMPOSTERIA: forma de construcción utilizando materiales colocadas en hiladas, unidad por unidad y trabajos mediante morteros, puede ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.

MANZANA: es el área dentro de un trazado urbano, limitada por espacios de uso público generalmente calles.

MEDIO AMBIENTE: sistema global construido por elementos naturales o artificiales, físicos, químicos o biológicos, socioculturales y sus interacciones, en permanente modificación por la naturaleza o la acción humana, y rige la existencia y desarrollo de la vida en sus diversas manifestaciones.

MARQUESINA: estructura en voladizo, que avanza sobre una entrada, sobresaliendo de la fachada como protección climática.

MEDIOS DE EGRESO: vías de salida continuas y sin obstáculos, desde cualquier parte de un edificio hacia un espacio abierto o hacia un espacio público. Se consideran medios de egresos a los espacios cerrados o abiertos tales como corredores, pasadizos, balcones, rampas, vestíbulos, cajas de escaleras, patios, puertas, áreas de retiros, etc., los cuales deberán satisfacer distancias máximas admisibles y características de diseño y construcción que aseguren la no propagación del fuego y del humo a través de ellos.

MEZZANINE: piso intermedio sobre la planta baja y conectada físicamente con ella, limitada su área a dos tercios de dicha planta.

MEJORAMIENTO: es el incremento de la capacidad de un ecosistema para satisfacer una función particular o para rendir un producto determinado.

MEMORIA: es la exposición detallada del proyecto. Comprendiendo la recopilación total de los datos, estudios y cálculos utilizados en la confección del Proyecto, presentando una síntesis descriptiva que resume las premisas, condicionantes y soluciones al problema que plantea al problema planteado. La idoneidad y exactitud quedan garantizadas implícitamente por el profesional titulado autor del Proyecto.

MUNICIPALIDAD: se refiere a la Institución como tal en su parte administrativa y de gestión.

MUNICIPIO: se refiere al ámbito político-geográfico.

MURO CORTAFUEGO: el construido con estabilidad estructural, que cumple con el tiempo mínimo de resistencia al fuego.

MURO DE DIVISIÓN: muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

MURO EXTERIOR: muro exterior o cerramiento vertical de cualquier edificio, que no sea un muro divisorio, aun cuando esté contiguo al muro de otro edificio; también significa un muro colindante con cualquier espacio abierto interior de un edificio.

MURO MEDIANERO: muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

N

NIVEL DE CALLE: la línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

NOMENCLATURA: sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de calles y espacios públicos.

NORMA: regla que se debe seguir o a que se deben ajustar las operaciones (3)

NORMAS DE EDIFICACIÓN: Características técnicas básicas a las que deberán sujetarse las edificaciones.

NORMA DE EQUIPAMIENTO: se define como un óptimo valioso para un período de tiempo y para un área determinada. Es un Modelo o Patrón más o menos permanente en su objeto, su forma y su aspiración. Es decir que las Normas de Equipamiento son de diferente calidad o rigidez como consecuencia del carácter de los factores que se consideran en su elaboración.

O

OBRAS MENORES: son las complementarias a la edificación principal, a la cual mejora, sin comprometer su integridad ni contravenir normas municipales, así como las que se realizan en solares no edificados, tales como: cerramientos, arreglos exteriores de la jardinería, cisterna, pavimentos exteriores, pintura, etc.

OCHAVA: corte diagonal en la (s) esquina (s) de un predio enfrentado (s) a vías vehiculares.

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO: es la organización dirigida a la coordinación administrativa, a la aplicación de políticas sectoriales, al logro del equilibrio regional y a la protección del Medio Ambiente. Este proceso, programa y evalúa el uso del suelo y el manejo de los recursos naturales en el Territorio Nacional y en las zonas sobre las que la Nación ejerce soberanía y jurisdicción.

P

PARED: ver muros.

PASAJE PEATONAL: área de circulación interior ubicada en o entre edificaciones, destinada exclusivamente a peatones.

PASILLO: área de circulación horizontal.

PATIO: espacio exterior abierto limitado por paredes o galerías.

PARQUE: espacio libre de uso público arborizado, eventualmente dotado de instalaciones para el esparcimiento, recreación, prácticas deportivas, cultura u otros.

PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: documento otorgado por la Autoridad Municipal competente, para ejecutar una obra física conforme normas.

PERSONA CON DISCAPACIDAD: toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, síquicas o sensoriales, congénitas o adquiridas, previsiblemente de carácter permanente y con independencia de la causa que las hubiera originado, vea obstaculizada, en a lo menos un tercio, su capacidad educativa, laboral o de integración social.

PISO: superficie construida que horizontalmente brinda soporte a las actividades de una edificación. Las plantas se delimitan entre pisos y, o entre estos y la cubierta.

PLANO APROBADO: plano de edificación autorizado por la Dirección de Ordenamiento Territorial.

PLANTA: volumen edificado delimitado entre pisos: a efecto de su notación, el desarrollado a nivel del suelo se lo identificará con el número uno, asignándosele los números subsiguientes, en orden ascendente, a las siguientes plantas; las plantas hacia el subsuelo se identificarán con notación negativa, en orden descendente.

PLANTA BAJA: piso de la edificación localizada a nivel de la acera, con una tolerancia de +/- un (1) metro lineal. Para el caso de edificaciones con soportales, el nivel de éste será de hasta más veinte centímetros (+ 20 cm.) sobre el de la acera que enfrente.

PLANEAMIENTO DEL SITIO: es la organización del ambiente físico externo para

acomodar en él, la variedad del comportamiento humano.

PLANOS: son la representación gráfica y exhaustiva de todos los elementos que plantea un Proyecto. Constituyen la geometría plana de las obras proyectadas definiendo en abstracto y completamente sus tres dimensiones. Presentan mediciones lineales, superficiales y de volumen de todas las obras y acciones de tareas desarrolladas por el Diseñador.

PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL: instrumento de planificación municipal que prevé, dirige, ordena y estimula el desenvolvimiento social, económico, físico y administrativo del Cantón.

PLAN REGULADOR: instrumento Municipal de planificación que regula el crecimiento físico espacial a través de, entre otros, la zonificación y establecimiento del régimen urbanístico del suelo, la definición de la estructura vial y de núcleos de equipamiento urbano.

PLAN REGULADOR: documento promulgado mediante la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de Vinces, que establece normas y condiciones de usos de suelo para su crecimiento físico, y lineamientos para proyectos de desarrollo, y estrategias de ejecución progresiva.

PLANES PARCIALES: estudios de planificación de interés sectorial específico, a ser formulados por la Municipalidad cuya aprobación permite disponer de la normativa urbanística detallada, aplicable en la ejecución de proyectos de urbanización.

PLANES ESPECIALES: estudios de planificación de interés sectorial específico, a ser formulados por la Municipalidad, referidos a rehabilitación, conservación, remodelación y reversión urbanística.

PLAZOS: períodos dimensionados en días o semanas consignados en las Ordenanzas y relacionados con respuestas a solicitudes, entrega de información, notificación de términos de procesos constructivos. Tratándose de días laborables, se denomina Término.

PORTAL: superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

PÓRTICO: espacio cubierto delante de un edificio, con columnas o pilares.

PREDIO: ver lote.

PRESERVACIÓN DE LA NATURALEZA: es el conjunto de políticas, planes, programas, normas y acciones destinadas a asegurar el mantenimiento de las condiciones que hacen posible el desarrollo de los Ecosistemas.

PROCESO DE SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN DEL SUELO: “se origina del crecimiento urbano por extensión y del crecimiento urbano por densificación”. Comprende las gestiones descritas como subdivisión del suelo y loteo del suelo. (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Chile)

PROFESIONAL: arquitecto o Ingeniero a quien, dentro de su ámbito profesional le corresponde elaborar estudios, diseños, o dirigir la ejecución de obras a que se refieren las Ordenanzas.

PROGRAMAS DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO: estudios de ordenamiento básico del suelo urbanizable no programado en áreas urbanas y de expansión urbana, propuestos por el sector privado y, o público a falta del correspondiente Plan Parcial, cuya aprobación permite su conversión a suelo urbanizable programado, y como tal permitirá, previa aprobación de proyectos específicos, la habilitación urbanística.

PROMOTOR: que promueve una cosa haciendo las diligencias conducentes para su logro.

PROPIETARIO: persona natural o jurídica que tiene derecho de propiedad sobre una cosa y especialmente sobre bienes inmuebles.

PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE: es el conjunto de políticas, planes, programas, normas y acciones destinadas a prevenir y controlar el deterioro del Medio

Ambiente. Incluye tres aspectos: conservación del medio natural, prevención y control de la contaminación ambiental y manejo sustentable de los recursos naturales. La protección ambiental, es tarea conjunta del Estado, la Comunidad, las Organizaciones No Gubernamentales y Sector privado.

PROTECCIÓN DE ABERTURAS VERTICALES: se refiere a las barreras cortafuego verticales, como paredes piroresistentes que se desarrollan de pisos a piso, y cuyo propósito es impedir la propagación del fuego a través de cajas de escaleras y ascensores, pozos de luz y ductos de ventilación o de instalaciones.

PROYECTO: -del latín “proiectus”- Se define como el conjunto de escritos, gráficos y demás geométricos y cálculos hechos para dar idea de cómo hacer y cuánto ha de costar una obra de Urbanismo, Arquitectura o Ingeniería.

PUERTA: vano en pared, cerca, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

R

RASANTE: recta inclinada con respecto al plano horizontal que se levanta en todos y cada uno de los puntos que forman los deslindes y el eje de la calle que enfrenta el predio.

RECONSTRUCCIÓN: volver a construir total o parcialmente un edificio.

REGISTRADO: un arquitecto, ingeniero o profesional inscrito en el registro municipal correspondiente, para el ejercicio de su profesión.

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN: instrumento público otorgado por la Dirección de Planificación Urbana, que autoriza edificar conforme a normas técnicas.

REGISTRO DE VISTA: prohibición de que ventanas, balcones, terrazas, miradores o azoteas, den vista a las habitaciones o espacios abiertos de un predio vecino, a menos que se interponga una distancia de tres (3) metros entre el plano vertical más saliente de aquellos y la línea de lindero común.

REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA: proceso de legalización de lotizaciones o subdivisiones aprobadas por la institución competente, o de aquellas que han devenido de ocupaciones de hecho.

REHABILITACIÓN URBANA: implica actuaciones sobre áreas deprimidas y predios precariamente construidos, los que se refieren a la reedificación y/o, eventualmente, la consolidación, inclusión o erradicación de usos.

REQUERIMIENTO: “acto judicial por el que se intima que se haga o se deje de hacer una cosa” (3). El uso de estos elementos es obligatorio tanto para el Usuario, cuanto para la Municipalidad de Vinces.

REMODELACIÓN: modificaciones, a edificaciones existentes, en rubros como: aumento de dimensiones, cambio de cubierta, distribución interna; puertas y ventanas exteriores, paredes interiores, del sistema sanitario o drenaje. No se considera remodelación las obras como: apertura de ventanas o puertas de comunicación interior, adecuación de jardines; enlucidos; pintura; revestimientos, reparación de cubiertas, etc.

REPARACIÓN: sustitución de elementos defectuosos de una edificación que de comprometer elementos estructurales, requieren de autorización por parte de la Dirección de Planificación Urbana. No será aplicable a construcciones declaradas obsoletas.

RESPONSABILIDAD: es el cargo u obligación moral que resulta para uno del posible yerro en cosa asunto determinado. Obligación de reparar y satisfacer, por sí o por otro, a consecuencia de delito de una culpa y de otra causa legal.

RESPONSABLE LEGAL: persona Natural o Jurídica, titular del dominio del predio a desarrollar; o que dispone de expresa y fehaciente delegación del Propietario, o en su defecto expresa que asume la Responsabilidad Civil y Penal para fundir como tal para la actuación

requerida.

RESPONSABLE TÉCNICO O CONSTRUCTOR: profesional legalmente competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones vigentes de la Ilustre Municipalidad de Vinces. Se entenderá también como tal, la persona jurídica cuyo objeto social comprenda la ejecución de obras de construcción y urbanización y que para estos efectos actúe representado por profesional calificado.

RETIRO: distancia comprendida entre la línea de fábrica y los linderos, medida horizontal y perpendicular a éstos. Se clasifica en: retiros frontales, cuando la distancia se refiere a las áreas de uso público; y, laterales, cuando la distancia se refiere a otros lotes. Para casos de terrenos medianeros, el opuesto al frontal se lo considera posterior.

REVERSIÓN URBANÍSTICA: son actuaciones encaminadas a la recuperación de espacios públicos en áreas de esteros o ríos, rellenas total o parcialmente u ocupadas con usos incompatibles.

REVOQUE O ENLUCIDO: recubrimiento de acabados aplicados a paredes, elementos estructurales, instalaciones técnicas, etc.

S

SALIDA: pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa o escalera, o medio de egreso de cualquier edificio; piso o área de piso a una calle u otro espacio abierto de seguridad.

SECTOR: para efectos de la Gestión Ambiental se considera sector al área de gestión relacionada con la conservación de los ecosistemas y la biodiversidad, integración del Patrimonio Genético, Control y Prevención de la contaminación ambiental, aprovechamiento de los recursos naturales, ambiente humano, desarrollo de actividades productivas y de servicio, mitigación de riesgos y desastres naturales antrópicos y otros.

SECTOR DE PLANIFICACIÓN: componente del escalafón territorial que generalmente coincide con una unidad de actuación urbanística, y cuya población residente es de entre veinte mil y cuarenta mil habitantes.

SEÑALIZACIÓN: sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

SOLAR: todo lote tendrá la calificación de solar cuando disponga de los servicios de infraestructura básica: agua potable, sistema sanitario y pluvial, y energía eléctrica, que permitan el adecuado funcionamiento de las edificaciones que, previa autorización municipal, sobre él se realicen.

SOPORTAL: área cubierta en planta baja, de propiedad privada y de uso público, para circulación peatonal, con superficie antideslizante, desarrollada a partir de la línea de lindero, en la cual solo se permite la construcción de pilares o columnas.

SOTANO: parte de una edificación bajo la cota del terreno, tomada con referencia al nivel de la planta baja. Podrá contener locales que, por condiciones de ocupación y características de diseño, puedan localizarse en subsuelos.

SUBZONAS: división de las zonas en áreas urbanísticamente homogéneas con el propósito de establecer la compatibilidad de usos aplicable, las tipologías de edificación admisibles, y la forma de ocupación, la densidad neta y la edificabilidad de sus lotes o solares.

SBU: Salario Básico Unificado.

SUELO URBANIZADO: territorio ocupado en el ámbito de aplicación y en los términos que define la Ordenanza del Plan Regulador. En atención a la disponibilidad de servicios básicos, se clasifica en consolidado y no consolidado.

SUELO URBANIZABLE: espacios no urbanizados, pero que por su aptitud territorial están destinados a convertirse en suelo urbanizado. Se clasifican en suelo urbanizable programado, SUP, y suelo urbanizable no programado, SUNP.

SUELO NO URBANIZABLE: es aquel que tiene limitaciones de uso, pudiendo destinarse a actividades extractivas, recreacionales, de protección, de reservación ecológica, o de riesgo y vulnerabilidad.

T

TORRE: edificio aislado de sus colindantes, sujeto a normas de altura y retiros determinadas por la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones.

U

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O SECTORES: áreas delimitadas por polígonos donde se aplican los instrumentos de ordenamiento (Planes Parciales, Especiales o Programas de Ordenamiento Urbanístico) prescritos en la Ordenanza del Plan Regulador.

URBANISMO: “es el orden Previsor para el desarrollo del espacio vital urbano” (Diccionario Ilustrado de la Arquitectura Contemporánea)

URBANIZACIÓN: terreno urbano dividido en áreas (lotes) mayores a diez unidades destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, apta para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia.

URBANIZAR: dotar a una superficie territorial que experimenta crecimiento urbano, por extensión o densificación, de infraestructura vial, sanitaria y energética, con sus obras de alimentación y desagües; de plantaciones y obras de ornato; obras de defensa y servicio del terreno; equipamiento y áreas verdes proporcionales a las densidades fijadas por el instrumento de planificación territorial. (1)

USO DEL SUELO: tipo de utilización total o parcial asignada a un terreno.

USO PRIVADO: comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

USO PÚBLICO: comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de servicio público.

USOS DEL SUELO: actividades categorizadas que se asignan como predominantes y caracterizan a las diferentes zonas y subzonas en las que se divide la ciudad para efectos de planificación. La predominancia de usos no es excluyente de otros permitidos y condicionados que se establecen en la Ordenanza de Edificaciones y Construcciones.

USUARIO: persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera, que de acuerdo a los límites establecidos por la ley tiene derecho al usufructo de los bienes y servicios de uso público.

V

VENTANA: vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.

VEREDA: un acceso peatonal construido con materiales como ladrillo, hormigón, piedra, asfalto, etc.

VESTIBULO: espacio que está en la entrada de un edificio que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda.

VIVIENDA: un edificio o parte del mismo, el cual está diseñado o usado total o principalmente para uso residencial.

VIVIENDA BIFAMILIAR: es la edificación con áreas aptas para la residencia independiente de dos familias.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: es la edificación con áreas aptas para la residencia independiente de tres o más familias.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: es la edificación con áreas aptas para residencia independiente de una familia.

VÍA: lo que define una vía es, ante todo, su carácter y no su dimensión.

VIALES: rutas principales y secundarias de circulación vehicular o peatonal que utilizan las personas para desplazarse. Constituyen elementos predominantes de la imagen que ordenan y relacionan todos los componentes del medio ambiente urbano.

VOLADIZO: parte de la edificación que sobresale de la fachada, en plantas altas.

Z

ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: es la zona que circunda a la zona urbana.

ZONA URBANA: es la cuenta con servicios de infraestructura básica: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, definición del trazado vial o en su defecto con proyectos de infraestructura para el futuro inmediato.

ZONA: unidad espacial urbana que, para efectos de la aplicación de las Ordenanzas, regula condiciones de edificabilidad, uso y materiales de las edificaciones.

ZONIFICACIÓN: norma urbana que establece la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

ZONAS DE PLANIFICACIÓN: división de la ciudad en partes a efecto de la asignación de usos predominantes y de una racional dotación de equipamientos y servicios básicos. De acuerdo al escalafón territorial, le corresponde una población de entre doscientos mil y cuatrocientos mil habitantes.

DISPOSICION GENERAL

PRIMERA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del palacio municipal de Vinces, a los once días del mes de septiembre del 2020.



Firmado electrónicamente por:
**JUAN ALFONSO
MONTALVAN
CEREZO**

Alfonso Montalván Cerezo
ALCALDE DEL CANTÓN

**JUAN GABRIEL
GALLEGOS
FRANCO**

Firmado digitalmente
por JUAN GABRIEL
GALLEGOS FRANCO
Fecha: 2020.10.12
15:19:38 -05'00'

Ab. Juan Gallegos Franco
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización la presente ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL GADM DEL CANTÓN VINCES, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Vinces en las sesiones celebradas los días diecisiete de julio y once de septiembre del dos mil veinte; y, cumpliendo con dicha norma legal remito a la Alcaldía la presente ordenanza para su sanción por parte del ejecutivo.

Vinces, 14 de septiembre del 2020

JUAN GABRIEL GALLEGOS FRANCO
 Firmado digitalmente por
 JUAN GABRIEL GALLEGOS
 FRANCO
 Fecha: 2020.10.12 15:20:10
 -05'00'

Ab. Juan Gallegos Franco
SECRETARIO GENERAL

En mi calidad de alcalde del cantón, y en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización SANCIONO la presente ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL GADM DEL CANTÓN VINCES; y, ordeno su promulgación a través de su publicación en la gaceta oficial municipal y en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces.

Vinces, 16 de septiembre del 2020

 Firmado electrónicamente por:
JUAN ALFONSO MONTALVAN CEREZO

Alfonso Montalván Cerezo
ALCALDE DEL CANTÓN VINCES

CERTIFICO: Que el señor Alfonso Montalván Cerezo, Alcalde del Cantón Vinces, SANCIONÓ y ordenó la promulgación de la ORDENANZA DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DEL GADM DEL CANTÓN VINCES, a los dieciséis días del mes de septiembre del año dos mil veinte, de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Lo certifico.-

Vinces, 17 de septiembre del 2020

JUAN GABRIEL GALLEGOS FRANCO
 Firmado digitalmente por
 JUAN GABRIEL GALLEGOS
 FRANCO
 Fecha: 2020.10.12 15:20:32
 -05'00'

Ab. Juan Gallegos Franco
SECRETARIO GENERAL