



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año II - Nº 304

**Quito, jueves 16 de
abril de 2015**

Valor: US\$ 1.25 + IVA



GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN AGUARICO

TIPUTINI - AGUARICO - ORELLANA



ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso
Telf. 2901 – 629

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 2234 – 540
3941-800 Ext. 2301

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2430 - 110

Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2527 - 107

Suscripción semestral: US\$ 200 + IVA
para la ciudad de Quito
US\$ 225 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

40 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

ORDENANZA

QUE REGULA Y

CONTROLA

LAS EDIFICACIONES

Y CONSTRUCCIONES

URBANAS

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN AGUARICO**

Considerando:

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, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobiernos para regirse mediante normas y órganos de gobiernos propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes.

Que, de conformidad con lo que establece el Art. 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal del Cantón Aguarico, tiene la función de “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y aéreas comunales”;

Que, de conformidad con el Art. 57 literal w), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Aguarico debe: “Expedir la Ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón, la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones”;

De igual forma en el Art. 57 literal x), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Aguarico debe: “Regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establece el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, la gestión administrativa debe estar basada en la planificación de carácter integral y participativo, a fin de promover el desarrollo físico y socioeconómico de las zonas urbanas del Cantón Aguarico;

Expede:

La siguiente ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES URBANAS DEL CANTÓN AGUARICO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1. Objeto.- 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 a la Municipalidad al respecto, de acuerdo a lo establecido por el COOTAD.

Art. 2. Ámbito.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano del Cantón Aguarico, tal como este se encuentra definido en la “Ordenanza que Establece las Zonas Urbanas del Cantón Aguarico, aprobada por el Concejo Municipal de Aguarico el 29 de octubre de 2012 y 05 de noviembre de 2012.

Art. 3. Contenidos.- A más de regulaciones de carácter general, esta Ordenanza prescribe normas relativas a la clasificación de las edificaciones, condiciones de edificabilidad y de habitabilidad, Constructibilidad o condiciones de uso de los materiales, de seguridad y de ornato, cerramientos de los predios, y de las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 4. Documentos Complementarios.- Para la aplicación e interpretación de esta Ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos de la Ordenanza del PDyOT de Aguarico.

Art. 5. Subzonas.- Para la aplicación de la presente Ordenanza se utilizará la división en subzonas propuesta de acuerdo a los siguientes planos que delimitan las zonas urbanas del cantón:

Ver Planos Anexos

a:		
	5.1) Zona Residencial 5.2) Zona Mixta Residencial de Comercio y Servicios 5.3) Zona de Equipamiento Urbano 5.4) Zona Industrial	ZR ZMR ZEU ZI
	5.5) Zonas Especiales: Zona Especial, Recreaciones y de Servicios al Turismo Zona Especial Protegida Zona Especial de Riesgo y Vulnerabilidad	ZET ZEP ZEV

Art. 6. Normas en Urbanizaciones y Zonas Residenciales.- Estas se regirán a la Ordenanza que Regula la Planificación y Ejecución de Programas y Proyectos Habitacionales en la modalidad de Urbanización del Plan de Desarrollo Urbano Cantonal de Guarico.

Art. 7. Excepción a las Normas.- La exigibilidad parcial o total, de las normas se exceptuará en los siguientes casos:

7.1. 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 y conjunto de la Jefatura de Planificación Urbana Cantonal a fin de determinar la clasificación y/o condición de edificabilidad aplicables.

7.2. Régimen de Excepción.- Los edificios que en razón de su volumen o importancia para el desarrollo de la ciudad requieran de un Régimen de Excepción podrán acogerse al mismo, para lo cual los interesados deberán solicitarlo al Concejo Cantonal, el mismo que resolverá en base a los informes que, para cada caso, presente la Jefatura de Planificación Urbana, los cuales serán previamente conocidos y aprobados por la Comisión de Terrenos y Planificación:

- a) Si se tratare de una intensificación del número de usuarios o de la edificabilidad admitidos, se deberán incorporar los informes de las empresas prestatarias de servicios de infraestructura básicos, en el sentido de que es posible o conveniente tal intensificación, tal como se establecerá por los informes de la Jefatura de Planificación Urbana. La Municipalidad consultará a los vecinos colindantes con el predio del caso, si están de acuerdo o no con las características del proyecto sometido a régimen de excepción, de existir pronunciamiento negativo al respecto, lo harán conocer por escrito, para que la Municipalidad tome la correspondiente decisión.
- b) Si se tratare de modificaciones a las condiciones de ordenamiento, que implicaren cambios a las normas relativas al tipo de edificación admisibles, sea en los retiros o en general al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el informe de la Jefatura de Planificación Urbana deberá incluir un análisis de la volumetría de los edificios existentes en la manzana del caso y de los ubicados en la manzana frentista al predio del caso, de acuerdo a los indicadores de ornato que constan en el Art. 30 y siguientes de esta Ordenanza. El eventual incremento de la edificabilidad y/o de la densidad normada para la subzona del caso, por corresponder a un beneficio adicional que obtendría el interesado será objeto de compensación a favor de la Municipalidad en los términos que estableciera el departamento de Avalúos y Catastros. La eventual autorización de la intensificación y/o de la densidad normada genera un sobrebeneficio que deberá compensarse a la ciudad, de acuerdo a la cuantía o valor de mercado de aquel, según las siguientes alternativas:

b.1. Cesión a la Ciudad, en un área que la Municipalidad apruebe, de terrenos con un valor equivalente al setenta por ciento (70%) del valor de mercado del área útil incrementada por la intensificación autorizada.

b.2. Construcción y cesión a la Ciudad de un equipamiento comunal que equivalga en valor el setenta por ciento (70%) del valor de mercado del área útil incrementada por la intensificación autorizada.

b.3. Si el valor del área útil a lograrse por la intensificación autorizada no fuere suficiente para cumplir con lo prescrito en los artículos anteriores, aquel se consignará como un depósito en dinero efectivo, en una cuenta especial que la Municipalidad abrirá para efecto de dotación de equipamiento comunales; y,

b.4. Ejecución de un programa de vivienda de interés social a disposición de la Municipalidad, para efecto de actuaciones que requieran reubicación de población. El cálculo del valor de mercado lo realizará la Comisión de Terrenos y Planificación.

7.3. Casos Especiales.- Cuando, a propósito de un proyecto de rehabilitación, conservación, remodelación, o reversión urbanística, se requieran normas singulares, los sitios relacionados con tales casos deberán tipificarse como Zonas Especiales, de acuerdo a los tipos que se describen en el numeral 5.5 de esta Ordenanza.

Art. 8. Responsabilidad.- Corresponde a las Direcciones y Jefaturas Municipales lo siguiente:

- a) Jefatura de Planificación Urbana, autorizar los Registros de Construcción, realizar inspecciones periódicas a la construcción, y la Inspección Final del caso.
- b) Comisaría, realizar inspecciones a fin de establecer si una edificación cuenta con el correspondiente Registro de Construcción y si aquella se sujeta a éste y a las presentes normas, si ha realizado el Registro Catastral y la Inspección Final del caso, y establecer las sanciones a que diere lugar si se infringieren las normas de esta Ordenanza.
- c) A las Direcciones Municipales, formular oportunamente las propuestas, que serán procesadas por el Concejo Cantonal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conducentes al mejoramiento y actualización de la presente Ordenanza, con sujeción a las políticas y orientaciones que al respecto emita el Concejo Cantonal.

CAPÍTULO II

DE LAS NORMAS NORMAS GENERALES

Art. 9. Línea de Fábrica.- Toda edificación que se realice frente a una vía pública deberá ajustarse a la línea de fábrica establecida por norma. De existir dudas sobre ésta, deberá

realizarse ante la Jefatura de Planificación Urbana la consulta denominada Registro de Solar, para lo cual se presentará la siguiente documentación:

- 9.1. Tasa por servicios administrativos.
- 9.2. Levantamiento topográfico del solar.
- 9.3. Copia de la escritura si el predio fuere propio, o en su defecto certificado por acto de dominio debidamente notariado, o copia del contrato de arrendamiento en caso de ser terreno municipal, siempre que se encuentre vigente.

Art. 10. Salientes y Voladizos.- A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

- 10.1. En edificaciones a línea de linderos frontales se admitirá voladizos hasta un máximo de (0.60 metros). A partir de una altura libre de 3,00 m. sobre el nivel de la acera.
- 10.2. 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 cuarenta por ciento (40 %) del retiro, medido a partir de la línea de construcción.
 - b) En edificaciones a línea de lindero, sin retiros.- Se atenderá lo siguiente:
 - b1) Se admitirá voladizos o cuerpos salientes de hasta (0.60 metros), a partir de una altura de tres metros (3,00 m.) sobre el nivel de la acera que enfrenten.
 - b2) 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.
 - b3) 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.)
- 10.3. Hacia el subsuelo no se admitirá desarrollos fuera de la línea de lindero, pero sí bajo las áreas de retiro.

DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

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 subclasifican en: a) Edificaciones a línea de lindero.- Estas se permitirán en los siguientes casos:

- a) En las áreas tipificadas como Subzonas Residenciales (ZR2), en solares de hasta 200 m² de área, no admitiéndose en estos casos voladizos sobre el espacio público.

- b) 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 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 ochava, 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 doscientos metros cuadrados (200 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.

- c) Continua con retiro frontal: sin retiros laterales, con o sin retiro posterior.

Si se admitiere edificaciones adosadas, se podrá autorizar edificaciones aisladas, más no edificaciones continuas. Si se admitiere edificaciones continuas, también lo serán las aisladas y las adosadas.

11.3. Edificaciones terrazadas.- Posibles o exigibles en terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), las mismas procurarán mantener el perfil y los drenajes naturales del terreno.

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 Jefatura de Planificación Urbana, Comisión de Terrenos y Planificación, 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 sobreposición 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 constan en los cuadros Normas de Edificación, anexos e inherentes a esta Ordenanza y se desarrollan en atención a los siguientes indicadores:

13.1. Frente del lote o solar.- 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, de acuerdo a los coeficientes de la correspondiente subzona y consignados en los cuadros Normas de Edificación.

13.2. Área del lote o solar.- Constituye el indicador que permite tipificar una subzona. En casos de que en una subzona se encuentren lotes o solares con áreas menores a las tipificadas como propios de aquella, los mismos se acogerán a las Condiciones de Edificación de la subzona en que tal tamaño de lote o solar se registre. Esta disposición no constituirá argumento para autorizar subdivisiones en áreas menores a las establecidas para la subzona de la que forman parte.

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. Para la estimación del número de habitantes imputables a un proyecto de edificación de uso residencial, el cálculo de la densidad neta se realizará estimando lo siguiente:

- a) Dos personas para el dormitorio principal
- b) Una persona por cada espacio habitable cuya privacidad esté asegurada por algún componente de cierre o puerta.

13.4. Intensidad de edificación.

- 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. Altura de la edificación.- Se establecerá multiplicando la dimensión promedio de los frentes del lote por el correspondiente coeficiente especificado en los cuadros que regulan este indicador. Para la estimación de tal altura no se tomará en consideración:

- a) Las instalaciones técnicas y/o de servicios generales dispuestos sobre la cubierta, tales como caja de escaleras y/o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas, etc.
- b) El volumen conformado por los planos de una cubierta inclinada.

13.6. Retiros, se establecerán de la siguiente manera:

13.6.1. Laterales, donde sea exigible, de acuerdo a los siguientes frentes de lotes:

- a) Menores de ocho metros (8 m.), ochenta centímetros (0,80 m.)
- b) Entre ocho y diez metros (8-10 m.), un metro (1 m.)
- c) Entre diez y quince metros de frente (10-15 m.), un metro cincuenta centímetros (1,50 m.)
- d) Para frentes mayores a quince metros (15 m.), tres metros (3,00 m.)

13.6.2. Posteriores, donde sea exigible de acuerdo a los siguientes fondos promedio:

- a) Menores de diez metros (10 m.), un metro (1 m.)
- b) Entre diez y quince metros (10-15 m.), un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) c) Entre quince y veinte metros (15-20 m.), tres metros (3 m.)
- d) En fondos de más de veinte metros (20 m.), multiplicando la profundidad media del lote por el coeficiente correspondiente; no se exigirá más de tres metros (3 m.), excepto los casos de usos calificados como condicionados restrictivos, o peligrosos, donde se aplicará lo prescrito en el Art. 18 de esta Ordenanza.

- e) En edificaciones hasta línea de lindero no será exigible el retiro posterior en las plantas en las que se desarrollen locales no habitables, o se satisfaga lo prescrito en los Arts. 20 y 19.4.1 de esta Ordenanza.

13.6.3. Frontales: en las Subzonas Residenciales prevalecerán los consignados en los cuadros anexos.

- a) En Zonas Residenciales ZR, en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:

- a1) Frente a vías de seis a doce metros (6 - 12 m.) de ancho, retiro de dos metros cincuenta (2.50 m.).

- a2) Frente de vías de menos de seis metros (6 m.) de ancho, retiro de un metro cincuenta (1.5 m.).

- a3) Frente de vías peatonales, retiro hasta línea de fábrica.

- b) En Zonas Industrial ZI, en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:

- b1) Frente a vías de diez a doce metros (10 - 12 m.) de ancho, retiro de ocho metros (8.0 m.).

- c) En Zona de Equipamiento Urbano ZEU, en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:

- c1) Frente a vías de seis a doce metros (6 - 12 m.) de ancho, retiro de tres metros (3.0 m.).

- d) En Zonas Mistas Residenciales Comerciales y de Servicios ZMR, en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:

- d1) Frente a vías de seis a doce metros (6 - 12 m.) de ancho, retiro de un metro cincuenta centímetros metros (1.5 m.).

- d2) Frente de vías de menos de seis metros (6 m.) de ancho y peatonales, retiro de un metro cincuenta (1.5 m.).

- e) En Zonas Especiales Recreaciones y de Servicios al Turismo ZET, en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:

- e1) Frente a vías de seis a doce metros (6 - 12 m.) de ancho, retiro de cinco metros (5.0 m.).

- f) En Zonas Especial Protegida ZEP, en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:

- f1) Frente a vías de seis a doce metros (6 - 12 m.) de ancho, retiro de cinco metros (5.0 m.).

- g) En Zonas Especial de de Riesgo y Vulnerabilidad ZEV, en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:

- g1) Frente a vías de seis a doce metros (6 - 12 m.) de ancho, retiro de cinco metros (5.0 m.).

13.6.4. En casos de retiros laterales y/o posteriores, se admitirá dimensiones menores a las antes indicadas siempre y cuando se incorpore en la solicitud del caso cartas notariadas, de acercamiento o adosamiento, suscritas por los correspondientes propietarios de los predios colindantes. De ser tales retiros menores de tres metros (3 m.), se deberá prever medidas de diseño en ventanas, balcones, terrazas, azoteas, miradores, etc., que impidan el registro de vista a los vecinos.

13.7. Plazas de Estacionamiento: Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos de edificación donde éstos fueren exigibles, en función del número de ocupantes de la edificación y, o superficie de los locales, tal como se indica en los cuadros anexos.

13.7.1. A efecto de la exigencia de estacionamientos, en Zonas Residenciales y Corredores Comerciales y de Servicios, se atenderá a las siguientes características de los solares:

- a) Al menos 12 y 35 metros de frente y fondo, respectivamente.

- b) Al menos 420 m², en terrenos medianeros, y 500 m², en terrenos esquineros, sin embargo, en las indicadas subzonas, en los solares que no satisfagan los requisitos de frente y área descritos, se permitirá construir edificaciones para uso residencial de hasta tres plantas (planta baja y dos pisos altos), sin exigencia de estacionamiento.

13.7.2. En el caso de edificios o locales que impliquen gran concentración de usuarios, tales como restaurantes, cinematógrafos, bancos, etc., se aplicarán las normas que constan en esta Ordenanza.

13.7.3. Se podrá admitir que el faltante de parqueo para un proyecto determinado se lo supla en un edificio, construido o a construirse, destinado a estacionamiento. Tal edificio deberá ubicarse dentro de la misma manzana o en una de las que son periféricas, en un radio de 300 m. respecto del edificio proyectado.

La vinculación de estas construcciones, se la efectuará administrativamente en Control de Construcción y en las Inspecciones Finales correspondientes, que tendrán que realizarse en unidad de acto, no pudiendo desvincularse los por ningún motivo.

13.7.4. En edificaciones existentes que se sometan a remodelación, implantadas en solares cuyas áreas y frentes no satisfagan las dimensiones mínimas descritas en el numeral 13.7.1., no se exigirá estacionamientos si aquellas se destinan para uso residencial.

13.7.5. Si la remodelación implicare cambio de uso de la edificación, deberá atenderse los requerimientos de estacionamientos establecidos por esta Ordenanza, los que se aplicarán en la totalidad del área

remodelada. De implicar el proyecto, aumento y cambio de uso de la parte existente, se aplicará lo dispuesto en el numeral anterior, con la excepción descrita en el numeral 13. 7.4.

Art. 14. Indicadores Fundamentales.- Están constituidos por la densidad neta, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). Tales indicadores establecen máximos de edificabilidad admisibles, no debiéndose considerar como mínimos exigibles. Los indicadores de altura y retiros, no restringirán la aplicación de los fundamentales, para lo cual se considerarán, entre otros, los siguientes casos:

14.1. Compensación de Coeficiente de Ocupación del Suelo por Altura.- En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del volumen de la edificación con su correspondiente altura equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada, multiplicada por el CUS aplicable. Si el área y el lado menor de la plazoleta o jardinería es igual, o excede, ochenta metros cuadrados (80 m²), y cinco metros (5 m.), respectivamente, la compensación se calculará multiplicando el área edificable de la superficie de terreno liberada, por el CUS aplicable incrementado en un diez por ciento (10%).

14.2. Ocupación Parcial de Retiros.- Los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, excepto en predios frentistas a la Red Vial Fundamental y los ubicados en Corredores Comerciales, siempre y cuando no se propicie registro de vista a vecino, según los siguientes propósitos y disposiciones:

- a) En las áreas destinadas a retiros, y hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) de cada uno de ellos se podrá autorizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a usos como: garajes, porterías y garitas de vigilancia. Estas áreas no podrán construirse en establecimientos independientes, ni ocuparán más de cincuenta por ciento (50%) del retiro previsto, ni podrán sobrepasar tres metros (3 m.) de altura, ni se contabilizarán en el cálculo de COS y CUS.
- b) Si el vecino se hubiere previamente adosado, u ocupado parcialmente el retiro lateral o posterior, se podrá autorizar la ocupación del retiro respectivo en la misma localización y proporción de volumen y altura, no necesitándose en este caso carta de adosamiento o acercamiento, si el vecino persistiere en mantener aquellos.
- c) En Subzonas Residenciales, en solares medianeros y esquineros con áreas menores a 200 m², sin sobrepasar las normas de densidad, el COS y el CUS, se permitirá la ocupación de retiros frontales para usos habitacionales, servicios y comercio de

vecinario, éstos últimos con las limitaciones prescritas en la Ordenanza de Uso del Espacio y Vía Pública.

14.3. Intensificación por fusión.- En casos en que la fusión de dos o más solares originaren uno que supere el mínimo admitido para la subzona del caso, la Jefatura de Planificación Urbana podrá conceder un incremento del CUS prescrito, en atención a los siguientes valores:

- a) En Corredores Comerciales y de Servicios, el 10 %.
- b) En Subzonas Residenciales (ZR) y Mixta Residencial (ZMR), el 10 y 15 %.

Art. 15. Tolerancias.- A efecto del control de las normas aplicables a un Registro de Construcción en particular, se admitirá una tolerancia de hasta cinco por ciento (5%) en más o menos, respecto de los valores máximos o mínimos correspondientes a uno de los indicadores fundamentales de edificabilidad, constantes en los respectivos cuadros anexos y aplicables a cada subzona.

DE LOS USOS DE LAS EDIFICACIONES

Art. 16. Usos.- Con el propósito de regular la utilización de los predios, de acuerdo al plano de subzonas urbanas de Aguarico y de sus áreas, se establecen usos permitidos, condicionados y prohibidos, que se definen de la siguiente manera:

- 16.1. 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.
- 16.2. Usos Condicionados,** aquellos que requieren limitaciones en su intensidad o forma de uso para constituirse en permitidos.
- 16.3. 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. Estos usos constan en los cuadros de Compatibilidad de Usos, anexo a esta Ordenanza.

Art. 17. Tipos de Compatibilidad de Usos.- Los cuadros de Compatibilidad de Usos se tipifican de acuerdo a:

- a) La variedad de los permitidos para una subzona.
- b) Los usos que se admiten como complementarios, según condicionamientos que expresamente se establecen en dichos cuadros.

Art. 18. 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:

- 18.1.** En aquellos casos que se solicite un Registro 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:
- 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 cinco metros (5 m.)
 - 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.
 - Industria mediana y grande, de mediano y alto impacto; depósitos de combustibles; servicios de esparcimiento e instalaciones deportivas abiertas y de concurrencia pública al menos veinte metros (20 m.)
- 18.2.** 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 Registro de Construcción. Los usos restrictivos se identifican en los cuadros de Compatibilidad de Usos, anexo a esta Ordenanza, adjuntando entre paréntesis una letra R.

DE LA HABITABILIDAD

Art. 19. 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.

- 19.1. Dimensionamientos mínimos.-** Correspondientes a: áreas de planta por usuario; altura de piso a tumbado, por locales; ancho y altura de escaleras, corredores y medios de egresos en general.
- 19.2. 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.
- 19.3. 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.
- 19.4. 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 m² y con un lado mínimo de 0,20 m². 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.

- 19.4.1 Ventilación artificial.-** Renovación del aire (recirculación, en m³/ minuto / persona); climatización artificial.
- 19.5. 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.
- 19.6. Condiciones sanitarias.-** Dotación de unidades sanitarias en atención al tipo de edificios y número de usuarios; estándares para redes.
- 19.7. Protección contra la humedad.-** Control de la humedad ascendente y proveniente del suelo, y aquello como producto de las precipitaciones.
- 19.8. 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.
- 19.9. 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. 20. De los Retiros Posteriores y Patios de luz.- En edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá prescindir del retiro posterior, en los siguientes casos:

- En el caso de edificaciones de hasta tres plantas: si el área correspondiente es incorporada a un espacio libre central, el que debe tener como lado menor una dimensión equivalente a un tercio de la altura de la edificación servida por aquel.

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, cuyas dimensiones mínimas atenderán las disposiciones establecidas en esta Ordenanza.

Art. 21. Cubierta 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.

Art. 22. 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 (1,50 m.). 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. 23. La seguridad de las edificaciones se garantizará y verificará en el correspondiente Registro de Construcción y, posteriormente, en la Inspección Final.

Art. 24. Protección Contra Incendios.- Los requisitos a exigirse obedecerán a las Ordenanzas, Reglamentos y Normas que exigiere el Cuerpo de Bomberos del Cantón Aguarico.

Art. 25. Accesibilidad para Minusválidos.- Con el objeto de facilitar la accesibilidad y desplazamiento de personas con discapacidad, todo edificio acogido a la Ley de Propiedad Horizontal o que realice atención de público, deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Al menos, una puerta de acceso al edificio deberá ser fácilmente accesible desde el nivel de la acera; tener un ancho libre mínimo de un metro (1 m.); una rastrera resistente al impacto de una altura no inferior a treinta centímetros (0,30 m.), y no podrá ser giratoria.
- b) Cuando el área de ingreso se encuentre a desnivel con la vereda, deberá tener una rampa antideslizante o un elemento mecánico.
- c) Los desniveles que se produzcan entre los recintos de uso público se salvarán mediante rampas antideslizantes o elementos mecánicos, los que serán opcionales solo cuando existan ascensores o montacargas que cumplan la misma función.
- d) Las rampas antideslizantes deberán contar con un ancho libre mínimo de un metro (1 m.) sin entramientos para el desplazamiento y consultar una pendiente máxima de 10% cuando su desarrollo sea de hasta dos metros (2 m.). Cuando requieran de un desarrollo mayor, su pendiente irá disminuyendo hasta llegar a 8% en ocho metros (8 m.) de largo. La pendiente máxima que la rampa deberá consultar en función de su longitud se calculará según la siguiente fórmula:

$i\% = 13,14 - 0,57 L i \%$ = Pendiente Máxima expresada en Porcentaje

L = Longitud de la Rampa

En caso de requerir mayor desarrollo, el largo deberá seccionarse cada ocho metros (8 m.), con descansos horizontales de su largo libre mínimo de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) Cuando la longitud sea mayor a dos metros (2 m.), las rampas deberán estar provistas al menos de un pasamano continuo a noventa centímetros (0,90 m.) de altura. Cuando se requiera de juntas de dilatación, éstas no podrán ser superiores a dos centímetros.

- e) Cuando se utilicen ascensores, la puerta de al menos uno de ellos deberá ser de un ancho libre mínimo de ochenta y cinco centímetros (0,85 m.) y las dimensiones mínimas de la plataforma serán de un metro cuarenta centímetros (1,40 m.) de profundidad por un metro diez centímetros (1,10 m.) de ancho.
- f) El área que enfrente a un ascensor deberá tener una dimensión mínima de un metro cuarenta centímetros (1,40 m.) por un metro cuarenta centímetros (1,40 m.)
- g) Tanto los ascensores como los servicios higiénicos públicos para uso de las personas con discapacidad deberán señalizarse con el símbolo internacional correspondiente.
- h) Cuando existan teléfonos de uso público, al menos 1 de cada 5 de ellos, con un mínimo de 1, deberá permitir el uso por personas en sillas de ruedas.

Art. 26. 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 mayores a dos plantas de altura.

Art. 27. 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.

Art. 28. Normas en Zonas Industriales.- Para edificaciones industriales de bajo, mediano y alto impacto, se aplicarán las normas de seguridad prevista en esta Ordenanza. Para industrias peligrosas, ubicadas fuera de zona de veda, se aplicarán normas a establecerse para cada caso e informe de la Jefatura de Ambiente.

DEL ORNATO

Art. 29. 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 Jefatura de Planificación Urbana, en base al estudio y análisis de las edificaciones existentes en la cuadra y la manzana.

Art. 30. Requerimientos de diseño para integrar edificios a su entorno.- Para el efecto se atenderá lo siguiente:

30.1. 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 fábrica, 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.

30.2. 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.

30.3. 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.

30.4. En el caso de que las condiciones del edificio dominante no fueren coherentes con el espíritu del sector. La Jefatura de Planificación Urbana podrá, mediante **informe detallado**, establecer nuevos requerimientos de diseño, coherentes con esta Ordenanza y la Ordenanza del Plan de Desarrollo Urbano.

Art. 31. Integración y Edificios Torre.- En los casos de subzonas o corredores 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 sin transgredir los atributos que se señalan en el Art. 31 de esta Ordenanza.

Art. 32. Cerramientos.- El cerramiento de los solares no edificados y los provisionales que hace referencia el Art. 44.2 de esta Ordenanza se ejecutarán en atención a las características de ornamentación del edificio dominante del caso.

Art. 33. Pavimentación de los Retiros.- Este se realizará en atención al diseño del sobrepiso aplicado a la vereda del frente del solar.

Art. 34. De los accesorios de las edificaciones.

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

34.2. 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.

34.3. Directorio.- Toda edificación multiusuario, de uso comercial o de servicios, deberá contar en el o los vestíbulos de acceso con un directorio donde conste la identificación de las personas, naturales o jurídicas, que lo ocupen.

DE LA CONSTRUCTIBILIDAD

Art. 35. Obras Preliminares.- Los trabajos de 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, se denominan obras preliminares.

Art. 36. Demoliciones.- Previo a la demolición parcial o total de la edificación, y con los informes de los Departamentos de Avalúos y Catastros, 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 Jefatura de Planificación Urbana de acuerdo al formulario "Aviso de Inicio de Demolición".

36.1. 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.

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

36.3. Si tal demolición afectara a elementos de la nomenclatura urbana, los mismos deberán ser conservados a efecto de su ulterior colocación en la edificación a construirse; si no está previsto de construir de inmediato, el o los elementos de nomenclatura será remitido a la Dirección de Obras Públicas para su custodia.

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

a) Podrá hacérselo sobre aceras o calles en el caso de siniestro, situación que se admitirá hasta por 24 horas en días laborables y hasta por 72 horas en días no laborables.

b) Se admitirá en el lote del edificio o en el lote vecino, hasta por un máximo de 5 días laborables.

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

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

Art. 37. Proceso constructivo.- A efecto del control del proceso constructivo se atenderá lo siguiente:

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

37.2. Actas de Inspecciones.- Para efecto de lo establecido en el artículo anterior, en la obra, junto al Registro 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.

Art. 38. Materiales de Construcción Admisibles en Suelo Urbanizado y Consolidado.- Se permitirá exclusivamente construcciones con estructura sismo resistente y con materiales, en pisos y paredes que, por su naturaleza o tratamiento, sean resistentes al fuego. Se permitirá reparación de edificaciones de construcción mixta, en tanto se mejore su condición general y su resistencia a sismos y fuego; previos informes de la Jefatura de Planificación Urbana.

Art. 39. Materiales de Construcción Admisibles en Suelo Urbanizado No Consolidado.- En áreas urbanas que no cuenten con servicios básicos completos, se establece:

39.1. En edificaciones de hasta dos plantas y sin entresijos, se permitirá estructura, pisos y paredes de materiales de poca durabilidad.

39.2. En caso de edificaciones adosadas o continuas, se exigirá protección mediante muro corta-fuego.

39.3. Para edificaciones de más de dos pisos, se aplicará las exigencias establecidas para las otras subzonas.

Art. 40. Trabajos en terrenos inclinados.- En casos de terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10 %), se respetará el perfil natural del terreno y los drenajes naturales.

40.1. Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirán las obras de drenaje y estabilización que reemplacen a las naturales.

40.2. Los taludes deberán ser protegidos de su meteorización y contar con un eficiente sistema de drenaje. Los taludes verticales deberán ser resistentes al empuje resultante.

40.3. En terrenos con pendientes de más de diez por ciento (10%), no contemplados en el respectivo reglamento interno, se permitirá la servidumbre de paso al vecino de la cota superior por uno de los retiros laterales; los gastos que implicare la instalación de esta servidumbre serán a costa del proponente.

OBRAS Y ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

Art. 41. Pasos de conexión entre edificios, por encima de espacios públicos.

Se admitirá conectar edificios con pasos peatonales, en forma aérea, por encima de espacios públicos en las siguientes subzonas:

- a) Zona Especial Recreacional y de Servicios al Turismo (ZET).
- b) Zonas de Equipamiento Urbano (ZEU)
- c) Zonas Especiales en las que se admita edificar.

41.1. Por corresponder a instalaciones a construirse sobre o debajo de espacios públicos, la autorización del caso deberá ser realizada por el Concejo Cantonal, previos pronunciamientos de la Jefatura de Planificación Urbana y Comisaría.

Art. 42. Usos admisibles.- A más de la circulación peatonal, son admisibles los siguientes usos en los pasos de conexión entre edificios:

- a) Locales para comercio al detal.
- b) Locales y oficinas para servicios comerciales.
- c) Bibliotecas, museos y galerías de arte.

El ancho y área de los pasos aéreos que incorporen los usos indicados no deberán sobrepasar los máximos admisibles que se establecen en los numerales 43.4 y 43.5.

Los pasos de conexión entre edificios serán de uso exclusivamente peatonal. Deberán estar libres de obstáculos y protegidos de la intemperie.

Art. 43. Normas de diseño para pasos de conexión elevados.- El diseño y construcción de los pasos no deberán interrumpir el funcionamiento de vías, áreas verdes, estacionamientos vehiculares públicos; para el efecto se atenderá las siguientes normas.

43.1. Se admitirán soportes verticales sobre aceras y parterres, cuando éstos (aceras y parterres) sean de al menos de tres metros (3 m.) de largo y un metro (1 m.) de ancho respectivamente.

43.2. No se admitirán pasos cuando por el espacio público del caso atraviesan líneas de alta tensión, poliductos y, o gasoductos u otros similares.

43.3. Deberán disponerse señales luminosas de seguridad, tanto al interior, cuanto al exterior del paso.

43.4. En caso de disponerse pasos elevados al mismo nivel y paralelos entre sí, se admitirá máximo dos por tramo vial manzanero, debiéndose observar una separación entre pasos de al menos tres veces el ancho de aquellos.

43.5. Ningún paso deberá exceder, en ancho, un sexto de las fachadas que enfrenta y conecta.

43.6. De disponerse varios pasos elevados sobrepuestos, se separarán entre sí al menos diez metros (10,00 m.). En todo caso, la altura del paso inferior respecto del nivel de las calzadas será de al menos cinco metros (5,00 m.)

Art. 44. Cerramientos.- En la Jurisdicción del Cantón Aguarico, se exigirá cerramiento en los predios no edificados, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Capítulo IV de esta Ordenanza.

44.1. Para realizar cerramientos no se requiere Registro de Construcción. Sin embargo deberá solicitarse al Departamento de Planificación la verificación de los límites del predio.

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

44.3. Opción Municipal: Si el contribuyente no edificará el cerramiento correspondiente a su solar, la Municipalidad podrá realizarlo, y su costo con un recargo del 50% al dueño del inmueble. De no cumplir oportunamente con ésta obligación, se iniciarán las acciones respectivas del caso.

Art. 45. Normas de cerramientos.- En función de la ubicación del predio, los cerramientos se podrán construir de acuerdo a las normas siguientes:

45.1. En las Zonas Residenciales se podrá utilizar materiales duraderos como muros y rejas, cuidando que las mismas no sobrepasen la línea de lindero.

45.2. En Zonas Mixtas Residenciales no consolidadas, los cerramientos podrán ser de cualquier material, siempre que no representen peligro a la integridad de los transeúntes y vecinos.

45.3. En las Zonas Industriales, los predios e instalaciones deberán contar con los cerramientos cuyas características y materiales estarán en función de los requerimientos de seguridad que determine la peligrosidad de la actividad, materiales e instalaciones.

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

a) En retiros laterales de hasta un metro (1 m.), dos metros (2 m.) de altura.

b) En retiros laterales de hasta un metro cincuenta centímetros (1,50 m.), dos metros cuarenta centímetros (2,40 m.) de altura.

c) En retiros laterales de hasta dos metros (2 m.) o más, tres metros (2,40 m.) de altura.

d) En retiros laterales de tres metros (3 m.) o más, cuatro metros (2,40 m.) de altura.

Sobre las alturas indicadas el cerramiento se lo construirá de tal forma que permita el paso de aire y luz. El cerramiento sobre el o los lindero(s) frontal(es) será transparente, hasta no menos de 2.4 m.

45.5. **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 (2.4 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 m.) a cada lado.

45.6. **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 cortopunzantes, siempre que los mismos no representen peligro para la normal circulación de los transeúntes, ni se los coloquen invadiendo las áreas de uso público.

Locales de Reunión (teatros, auditorios, discotecas y otros similares)

Art. 46. Los edificios destinados a teatros, salas de audiciones musicales y salas de exhibiciones cinematográficas, comprendidas todas ellas bajo la denominación genérica de teatros y otras salas destinadas a reuniones públicas, deben cumplir los requisitos siguientes:

a) Los locales con cabida superior a 1000 personas deben tener acceso a dos calles o bien a una calle de ancho no inferior a diez metros (10 m.) y a un espacio libre que comunique directamente con una calle y que tenga un ancho superior a tres metros (3 m.), siempre que los muros colindantes de este espacio sean asísmicos y con resistencia a la acción del fuego.

b) Los locales con cabida mayor de 500 y menor de 1000 personas deben tener un acceso principal directamente a una calle y, con acceso directo a calle por medio de un espacio libre o patio de un ancho no menor de dos metros sesenta centímetros (2,60 m.) siempre que los muros colindantes de este patio o espacio libre sean asísmicos y con resistencia a la acción del fuego.

c) Los locales con cabida inferior a 500 personas deben tener su acceso principal directamente a una calle o a un espacio libre de ancho no menor de nueve metros (9 m.)

Art. 47. Los locales o salas destinadas a los usos a que se refiere el presente capítulo deberán estar totalmente rodeados de muros cortafuego y atender a las normas exigidas por el Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 48. Los teatros y salas de reunión que no tengan su sala principal en primer piso deberán cumplir los requisitos siguientes:

- a) Los vestíbulos, pasadizos y escaleras que conduzcan a las salas de espectáculos y demás destinadas al público deben ser independientes de los locales situados en primer piso.
- b) No podrán existir recintos bajo o encima del ocupado por la sala del teatro, que puedan destinarse a depósito o para la venta de productos o materiales inflamables, o que puedan originar incendios.
- c) Las escaleras que den acceso a los recintos del piso principal del teatro serán de tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no inferior a dos metros (2 m.). No habrá más de 16 gradas por tramo y la contrahuella de ésta no será mayor de 0,16 m. y la huella no inferior a treinta centímetros (0,30 m.), debiendo mantenerse la condición: $2h + a = 0,62$ m. si se adoptaren cifras distintas de esos límites.
- d) El ancho total de los pasillos o zaguanes de salida, así como el de las puertas de acceso a los recintos para el público, será equivalente a un metro con veinte centímetros (1.2 m.) por cada 125 espectadores que puedan transitar por ellos.

Art. 49. La capacidad volumétrica de los locales destinados a los espectadores no será inferior a 3m^3 por persona, debiendo, en todo caso, establecerse la ventilación de manera que se aseguren las condiciones higiénicas que prescriba en la Dirección de Salud, Higiene Ambiental y Servicio Público. No obstante, podrá disminuirse esta capacidad cúbica en caso de emplearse medios mecánicos.

Art. 50. Los escenarios y los camerinos de los artistas tendrán acceso independiente al de los espectadores. No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos recintos y la sala de espectáculos.

50.1. Los camerinos de los artistas no tendrán menos de 4m^2 por persona; podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente, y estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos.

Art. 51. La Autoridad Municipal podrá hacer instalar, por cuenta del propietario, grifos contra incendios en la acera contigua al teatro o sala de reuniones de cabida superior a 300 personas. Estos grifos se ubicarán a una distancia aproximada y máxima de 50 m. de la puerta principal del edificio.

Art. 52. Los locales destinados a talleres y habitaciones de cuidadores deberán contar con acceso independiente a los de los espectadores.

Art. 53. En la techumbre del escenario se dispondrán claraboyas de cierre hermético, que puedan abrirse o romperse en caso de incendio. Estas claraboyas tendrán una superficie equivalente a $1/10$ del área de dicho local.

Art. 54. Los teatros y salas de reunión estarán dotados de doble instalación de luz; una especial de seguridad, destinada a la sala de espectáculos, vestíbulos, corredores, pasillos y puertas de escape, que se establecerá con artefactos protegidos y de manera que no quede expuesta a interrupciones por ninguna causa de origen interno; y la instalación general, que deberá funcionar independientemente de la anterior.

54.1. Los generadores de emergencia deben instalarse en locales especiales, construidos sin comunicación alguna con la sala de espectáculos, escenarios, vestíbulos, corredores y escaleras para el uso del público.

Art. 55. El ancho de los pasillos, puertas interiores, corredores, escaleras, puertas de calles y demás pasos y salidas, ubicados en el trayecto que deben seguir las personas al desalojar un teatro o sala de reuniones, se determinará a razón de un metro veinte centímetros (1.2 m.) por cada 125 personas que por ellos deban pasar, de acuerdo con la cabida correspondiente. Las puertas exteriores del frente principal y las de acceso a las salas de espectáculos de los teatros, cualquiera que sea su cabida, tendrán un ancho no inferior a dos metros (2 m.) y la suma total de sus anchos deberá cumplir con lo dispuesto en el inciso anterior.

Art. 56. Las puertas de los locales destinados al público deberán abrirse hacia fuera y estar provistas de dispositivos de suspensión que permitan abrirlas o eliminarlas con toda rapidez en los casos de zafarrancho o emergencia. Estas puertas de acceso para las personas serán independientes de las que se utilicen para el servicio de vehículos.

56.1. Las puertas laterales y de escape, y las de pasillos y vestíbulos que conduzcan a las escaleras, tendrán letreros luminosos sobre su dintel con la indicación de "salida".

56.2. Se establecerán escaleras o rampas independientes de la sala misma, para las aposentaduras superiores o inferiores, sean éstas balcones o galerías.

56.3. Las escaleras deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Entregarán al vestíbulo que esté en comunicación directa con las aposentaduras que sirvan y serán de ancho libre no menor a un metro veinte centímetros (1,20 m.)
- b) Serán de tramos rectos, separados por descansos de longitud no inferior a 1,20 m. Los descansos en los cambios de dirección no tendrán un largo inferior al ancho de la escalera.
- c) Cada tramo podrá tener hasta 16 contrahuellas y cada una de éstas no tendrá más de 0,16 m. de altura, ni ancho menor de 0,30 m.

- d) Cuando el ancho de la escalera sea superior a tres metros (3 m), se deberá agregar, a los pasamanos laterales, un doble pasamanos central que la divida en dos secciones paralelas.
- e) Las aposentaduras superiores o inferiores al primer piso, con cabida superior a 500 personas, deberán estar provistas de dos escaleras, ubicadas en lados opuestos.
- f) Las escaleras y cajas de escaleras que sirvan los locales destinados al público no podrán tener comunicación alguna con los subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.

56.4. No podrá haber gradas o peldaños en el piso de la sala principal ni el de los vestíbulos, pasillos y corredores ligados con ellos. Las diferencias de nivel se salvarán con planos inclinados de pendiente no mayor de 10%. Para rampas de más de diez metros (10 m) de desarrollo, la pendiente disminuirá proporcionalmente. Sin perjuicio de lo anterior, cuando el sistema de proyección corresponda a pantalla panorámica, regirán las siguientes disposiciones para el piso de la platea, escaleras y escapes:

- a) El plano inclinado del piso de la platea tendrá una pendiente máxima de 15%.
- b) Si se produjeran pendientes mayores se salvarán con gradas que se distribuirán uniformemente en la parte del pasillo de mayor pendiente.
- c) Se permitirán soluciones mixtas de rampas y gradas, si se adoptan sistemas especiales de iluminación que señalen cada grada y comunicando, separadamente, al "escape", la zona de gradas y la zona de rampa.
- d) Los pasillos centrales de platea se comunicarán con el foyer, sin producir cambios de dirección.
- e) Las escaleras tendrán una sola dirección y comunicarán directamente a la calle o espacios públicos comunicados con ella. Sus tramos serán rectos, de no más de 16 contrahuellas por tramo y en que se cumpla la relación de $2h + a = 0,62$ m.

Art. 57. No se permitirán pasillos, escaleras, corredores, o similares que puedan originar corrientes encontradas de tránsito, ni instalaciones de kioscos, mostradores, mamparas giratorias o no, o cualquiera otra instalación que entorpezca la fácil y rápida desocupación de los locales en casos de incendio o pánico.

Art. 58. Los teatros, locales de espectáculos públicos y de reuniones, deberán tener en cada piso servicios higiénicos para ambos sexos, en la siguiente proporción, de acuerdo con su capacidad:

- a) Hasta 1000 personas, un inodoro por cada 125 personas y un urinario por cada 70 personas.
- b) Sobre 1000 y hasta 2000 personas, un inodoro más por cada 250 personas y un urinario más por cada 125.

Además de los artefactos indicados en los literales a) y b), habrá un lavamanos por cada inodoro independiente y cuando estos estén agrupados en una sola unidad, habrá como mínimo un lavamanos por cada cuatro inodoros. Los teatros y otros locales de reuniones, deberán contar con un recinto independiente destinado a servicio higiénico para personas con discapacidad que permita el ingreso y circulación de una silla de ruedas y disponga de artefactos adecuados, debiendo agregarse un recinto más por cada 200 personas o fracción que exceda de esa cantidad.

Art. 59. La disposición de los asientos para el público en salas con cabida superior a 500 personas, deberá cumplir con las siguientes prescripciones:

- a) Los pasillos interiores de platea tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m.) en su punto más cercano al escenario. Este ancho se aumentará hacia los puntos de salida, en un mínimo de 0,025 metros por cada metro de longitud de pasillo.
- b) Los pasillos de platea que sirvan asientos de un solo lado tendrán un ancho mínimo de 0,65 metros en su punto más próximo al escenario. Este ancho se aumentará hacia los puntos de salida en un mínimo de 0,015 m. por cada metro de longitud del pasillo.
- c) La distancia mínima entre respaldo y respaldo de los asientos de platea será de 0,90 m. y 1 m. para los de funciones rotativas.
- d) Las butacas tendrán los asientos plegables y un ancho libre entre brazos no inferior a 0,45 m.
- e) No podrán ubicarse más de 18 asientos en una fila de platea entre dos pasillos, ni más de 14 en los balcones o galerías.
- f) No podrán disponerse más de 9 asientos por fila con acceso a un solo pasillo de platea, ni más de 7 en los balcones o galerías.
- g) La altura mínima entre el piso y el cielo, mediante en el eje del asiento más alto, no será inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.)
- h) La distancia horizontal entre el muro de boca y el asiento más próximo, destinado a los espectadores, no podrá ser inferior a seis metros (6 m.) en los teatros de representaciones, ni a cinco metros (5 m.) en las salas de audiciones musicales o exhibiciones cinematográficas y otras salas de reunión. La distancia de la pantalla en las exhibiciones cinematográficas al espectador más próximo será de cinco metros (5 m.) como mínimo.

Art. 60. Las salas destinadas a los espectadores estarán provistas de dispositivos eficaces o de instalaciones mecánicas de ventilaciones, proyectada en consideración a las condiciones climáticas locales.

Art. 61. Ningún teatro, sala de baile o de reunión podrá abrirse al uso público sin la inspección y aprobación previas de la construcción del edificio como de sus instalaciones eléctricas, de higiene, de seguridad y otras, por la Jefatura de Planificación Urbana.

Hoteles, Casas Residenciales y de Pensión

Art. 62. Todo edificio que se construya para hotel o uso similar, como así mismo las construcciones existentes que en el futuro se destinen a dichos usos, deberán cumplir con las demás disposiciones de esta Ordenanza que le sean aplicables, prevaleciendo las disposiciones del presente capítulo cuando se refieran a una misma materia.

Art. 63. Las escaleras de hoteles, residenciales y pensiones deberán cumplir con los requisitos exigidos en el Art. 76 de esta Ordenanza.

Art. 64. Los establecimientos con más de 50 dormitorios deberán tener a lo menos un acceso y una escalera cuando corresponda, ambos de servicio, independientes del acceso y de la escalera principal correspondientes a los huéspedes.

Art. 65. El ancho mínimo de los pasillos de los pisos superiores será de un metro veinte centímetros (1,20 m.) no pudiendo exceder de treinta metros (30,00 m.) de la distancia de la pieza más alejada servida por el pasillo al primer escalón del tramo descendente de la escalera. Todo pasillo que sirva dormitorios, debe conducir directamente a la escalera principal.

Art. 66. Las duchas, tinas y lavamanos de los hoteles y pensiones, deberán tener agua potable, fría y agua potable caliente opcional.

66.1. Cuando no existan salas de baño independientes y completas para cada dormitorio, se deberá disponer:

- a) Un lavamanos con agua corriente y desagüe en cada dormitorio.
- b) Una sala de baño con tina o ducha y lavamanos por cada cuatro dormitorios; o por cada 5 personas que pueda hospedar el establecimiento.
- c) Un inodoro independiente por cada cinco dormitorios, deberá existir en todo caso, uno en cada piso como mínimo.
- d) Un urinario con llave de agua para cada veinte piezas o fracción, debiendo colocarse uno a lo menos en cada piso.

66.2. En caso de existir salas de baño independientes para cada habitación, éstas deberán tener ducha, lavamanos e inodoro.

66.3. Las salas de baño y demás recintos de servicios higiénicos tendrán pavimentos y zócalos impermeables, preferiblemente plásticos o cerámicos, hasta una altura de un metro veinte centímetros (1,20 m.), a lo menos.

66.4. Los edificios destinados a hoteles deben contar, además, con servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres, destinados a las visitas del establecimiento.

Art. 67. Todo establecimiento que suministre comidas a sus huéspedes deberá contar con un recinto destinado a cocina

de superficie equivalente a 1,50 m² por cada uno de los primeros 20 dormitorios, más 1m² por cada 5 habitaciones suplementarias o fracción de esta cifra. La superficie mínima de la cocina será de 20 m².

67.1. Las cocinas deberán estar provistas de dispositivos de ventilación natural o artificial eficaces; el pavimento y zócalo, hasta una altura mínima de un metro sesenta centímetros (1,60 m) deben ser impermeables preferiblemente cerámicos, y el resto de las superficies de muros y el cielo, pintados con material lavable.

Art. 68. Las instalaciones de agua potable, fría y caliente, deberán permitir el funcionamiento simultáneo de una tercera parte de los artefactos, a lo menos.

Art. 69. Los dormitorios deben cumplir con las condiciones aquí establecidas.

69.1. Deberán tener, por lo menos, una ventana que permita la entrada directa de aire y luz desde el exterior. La superficie de la ventana deberá ser al menos el 10% de la superficie del dormitorio.

69.2. Deberán tener un lado mínimo de 2,70 m. y una superficie mínima, excluyendo closets y baños, de 9 m² y una altura libre mínima de 2,40 m.

Art. 70. Todo edificio destinado a hotel, con más de 50 dormitorios, deberá tener una salida secundaria con un ancho no menor de 1,20 m.

Art. 71. Los hoteles de más de cuatro pisos estarán provistos de ascensores y de montacargas independientes.

Art. 72. Todo edificio destinado a hotel con capacidad para más de 30 camas unipersonales, deberá existir al menos un dormitorio con acceso a un baño habilitado para el uso de personas con discapacidad en sillas de ruedas.

Art. 73. Las salas de baño, retretes, cocinillas y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante un conducto de ventilación de sección libre no interrumpida y no inferior a 0,16 m². Este conducto colectivo exclusivo para ventilación ambiental deberá indicarse en los planos de arquitectura y estructura del proyecto. La sección mínima indicada puede reducirse en el caso de tiraje forzado, debiendo justificarse la sección proyectada. En todo caso el caño deberá sobresalir dos metros (2 m.) a lo menos, sobre el nivel de toda cubierta situada a menos de cuatro metros (4 m.) de aquél.

De los Edificios y Viviendas Acogidos al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria

Art. 74. Los edificios y viviendas en que exista propiedad común del terreno, estén o no acogidos a leyes especiales, deberán cumplir con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, con las normas generales de la presente Ordenanza, y en especial con las disposiciones de éste título.

Normas Técnicas

Art. 75. Las escaleras comunes, cuando sirvan una superficie no mayor de 1000 m², tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. Este ancho se aumentará en 3 cm por cada 300 m² o fracción de mayor superficie. Cuando la superficie útil total de los pisos superiores al primero, sobrepase los 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 28 cm. en proyección horizontal y una contrahuella no mayor de 18 cm. ni menor a 17 cm.

Las escaleras comunes interiores entregarán y terminarán en el primer piso en un vestíbulo, galería o pasillo de un ancho mínimo de 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. 76. 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 1 mm.

Art. 77. Las fachadas de un mismo edificio, cuyos vanos se enfrentan, deberán conservar una distancia mínima de 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.

CAPÍTULO III**DE LOS PROCEDIMIENTOS
REQUERIMIENTO DE REGISTRO DE
CONSTRUCCIÓN**

Art. 78. Trabajos que requieren Registro de Construcción.- Se deberá obtener de la Municipalidad el documento de autorización denominado Registro de Construcción en los siguientes casos:

- a) Construir nuevas edificaciones.
- b) Ampliar, remodelar y reparar edificaciones existentes.
- c) Modificar la estructura y forma de la cubierta si implica incremento de área habitable.
- d) Abrir vías públicas y/o construir redes de infraestructura que no sean obras municipales, en los términos establecidos en los Arts. 107, 108 y 109 de esta Ordenanza.

- e) Construir muelles, pistas y otras instalaciones aeroportuarias, portuarias y de transporte terrestre.
- f) Construir depósitos de uso urbano o colectivo y ductos de agua, gas y combustibles, plantas generadoras y estaciones de transformación de energía eléctrica, e instalaciones de telecomunicaciones y similares.

Art. 79. 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 inscrito en la Municipalidad. La ejecución de obras autorizadas se realizará 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 Registro de Construcción, debiendo corresponder su especialidad a lo establecido en las correspondientes leyes de ejercicio profesional.

Art. 80. DE LAS OBRAS MENORES.- Las obras menores, no requieren de aprobación de planos y pueden realizarse sin la supervisión de un Profesional, bastando el aviso de Inicio de Obra.

80.1. Obras menores sin exigencia de Registro de Construcción.

80.1.1. Vivienda mínima.- Es una vivienda unifamiliar de tipo popular con cubierta de duratecho, zinc o similar (no losa de hormigón). En esta categoría se incluyen únicamente las viviendas realizadas por el MIDUVI con el Bono de la Vivienda, y sólo para los sectores signados como ZR.

80.1.2. Reparación, modificación o cambios de cubiertas, refacción, reposición y reparación de entresijos, sin afectar elementos estructurales, sustitución de sobrepisos.

80.1.3. Aperturas de puertas de comunicación interior, aperturas de vanos interiores, si no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso del inmueble; limpieza, resanes, pintura y revestimiento en fachadas e interiores.

80.1.4. Muros de piedra base, pozos sépticos y cisternas.

80.1.5. Nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidos aceras y soportales, cuando no se requiera muros de contención; ejecución de jardinerías; y colocación de rejillas de seguridad.

80.1.6. Construcciones temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluidos los servicios sanitarios.

80.1.7. Pintar las fachadas y realizar enlucidos de culatas y fachadas.

80.1.8. Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas a la Jefatura de Planificación Urbana en un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.

80.2. Obras menores con exigencia de Registro de Construcción.

81.2.1. Vivienda tipo popular de un máximo de 72 m² de construcción con cubierta de duratecho, zinc o similar (no losa).

80.2.2. En cualquier zona, aumento y anexos, en planta baja o en primer piso alto, por una sola vez hasta 40 m² de construcción.

80.2.3. Cerramiento perimetral del solar.

80.2.4. Piscinas, canchas deportivas.

80.2.5. Cubiertas para garajes, bodegas o similares que sobrepasen los 150 m² de construcción.

80.3. De las tasas para obras menores, con exigencia de Registro de Construcción.

80.3.1. Para lo estipulado en el numeral 81.2.1., el Dos por Mil del avalúo de la obra.

80.3.2. Para lo estipulado en el numeral 81.2.2., \$ 8,00 USD.

80.3.3. Para lo estipulado en el numeral 81.2.3., \$ 4,00 USD para sectores marginales y \$ 6,00 USD para los sectores céntricos del Cantón.

80.3.4. Para lo estipulado en el numeral 81.2.4. y 81.2.5., \$ 12,00 USD.

Art. 81. Requisito para Obras Menores.- Para efecto de la realización de Obras Menores el predio del caso no deberá tener impuestos prediales vencidos, debiendo adicionalmente atenderse lo siguiente:

81.1. 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 Jefatura de Planificación Urbana 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.

81.2. 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.

81.3. Se procederá a la actualización del Registro Catastral, a ser realizada por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES

Art. 82. Demoliciones.- Tratándose de demoliciones de edificios, el particular deberá ser comunicado a la Jefatura de Planificación Urbana, 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. 40 de la Ordenanza del Uso del Espacio y la Vía Pública.

Art. 83. Excavaciones.- Adicionalmente a lo establecido para demoliciones, si se requiere 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 Registro de Construcción.

DE LA CONSULTA DE NORMAS DE EDIFICACION

Art. 84. Mecanismo opcional de consulta.- Para solicitar Normas de Edificación de un determinado predio, motivo de consulta, éste deberá encontrarse registrado en el catastro municipal; tal solicitud constituye un mecanismo opcional de consulta que no autoriza la construcción.

Art. 85. Plazo y validez.- Cualquier interesado, podrá solicitar las Normas de Edificación correspondiente a cualquier subzona o inmueble; las mismas tendrán validez por un año. Las Normas de Edificación no otorgan derechos al solicitante, y es de su responsabilidad mantenerse informado sobre la evolución de las normas que la Municipalidad promulga.

Art. 86. Trámite.- Para efectos del trámite se presentará, lo siguiente:

86.1. Solicitud a la Jefatura de Planificación Urbana de las Normas de Edificación.

86.2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

86.3. Levantamiento topográfico del predio motivo de la solicitud, con la firma de responsabilidad técnica.

Las respuestas a la solicitud, serán entregadas al interesado en el término de diez días, a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

DE LA APROBACION DE PLANOS ARQUITECTONICOS

Art. 87. Aprobación de planos como paso previo y opcional.- Opcionalmente se podrá solicitar la aprobación de los planos arquitectónicos de edificación, lo cual no substituye la obligación y efecto del Registro de Construcción. Para el efecto, se presentará exclusivamente los siguientes documentos:

87.1. Solicitud dirigida a la Jefatura de Planificación Urbana, suscrita por el profesional responsable del proyecto.

87.2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

88.3. Opcionalmente, copia del documento de Normas de Edificación correspondiente al lote motivo de la solicitud, si éste hubiese sido tramitado.

87.4. Dos copias de los planos arquitectónicos a escala 1:50, 1:75, o 1:100, en cuya tarjeta de identificación se registrará el código catastral del predio; se admitirán escalas más reducidas cuando se justificare. En los mismos se graficará al menos las plantas, las fachadas que miren a una vía, una sección longitudinal y, o transversal, y la implantación de la edificación respecto de los linderos del solar o lote.

Art. 88. De no haberse obtenido previamente las normas de edificación, deberá presentarse copia del levantamiento topográfico del terreno, con la correspondiente firma de responsabilidad técnica.

Art. 89. Término para resolver la solicitud.- La Jefatura de Planificación Urbana resolverá sobre la solicitud y documentación presentada en el término de quince (15) días de recibida.

Art. 90. Plazo de validez.- Una vez aprobados los planos y la correspondiente documentación, la Jefatura de Planificación Urbana archivará una copia del expediente aprobado. Esta aprobación tendrá una vigencia de un año calendario.

DEL REGISTRO DE CONSTRUCCION

Art. 91. Obligatoriedad.- Es obligatoria la obtención de un Registro de Construcción, previa toda edificación o construcción que no sea considerada como obra menor, de acuerdo a lo dispuesto en los Arts. 78 y 79.

Art. 92. Documentación indispensable.- Para obtener el Registro de Construcción, el predio no deberá adeudar impuestos prediales (vencidos). Se deberá entregar en la Jefatura de Planificación Urbana, exclusivamente, la siguiente documentación:

92.1. Solicitud de Registro de Construcción, firmado por el propietario o arrendatario y el responsable técnico de la edificación, en el que constará el código catastral del predio.

92.2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

92.3. Copia de la Escritura Pública de adquisición del predio o carta de autorización para construcción sobre el terreno ajeno, otorgada por el dueño, en caso de que el solicitante no fuese el propietario del solar, o contrato de arrendamiento para el caso de terrenos municipales. Tal requisito no será exigible en áreas de ocupación informal sometidas a procesos de legalización de la tenencia, donde bastará un certificado de responsabilidad civil por acto de dominio.

92.4. Tres copias de los planos arquitectónicos a escala conveniente (1:50, 1:75, 1:100, 1:200), en cuya tarjeta de identificación constará la clave catastral del predio. En los mismos se graficará:

a) Todas las plantas, incluida la de cubierta.

b) Todas las fachadas.

c) Al menos una sección longitudinal y una transversal.

d) La implantación de la edificación, en el que conste, vertical y horizontalmente, sus dimensiones principales y los distanciamientos respecto de las líneas de construcción y de lindero.

92.5. De no haberse obtenido previamente las normas de edificación, deberá presentarse copia del levantamiento topográfico del terreno, con la correspondiente firma de responsabilidad técnica.

92.6. Cuando la construcción tenga tres o más plantas, se presentarán cartas de responsabilidad técnica, sobre estudios de suelo, diseños estructurales, sanitarios, eléctricos y telefónicos, debidamente autenticadas por un Notario del Cantón. Los planos de especialidades deberán ser entregados a la Municipalidad, junto a la solicitud de Inspección Final. En caso de edificaciones de uso residencial, no en serie, unifamiliares y bifamiliares, no se exigirá carta de responsabilidad técnica.

92.7. 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

92.8. En los casos de edificaciones que tengan tres o más plantas, el responsable técnico del proceso de construcción, entregará copia de una póliza de seguro a favor de terceros, que cubra todo riesgo del proceso de construcción, y por una cuantía no menor al ocho por ciento (8%) del presupuesto de la obra, cuya estimación se realizará de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción se hayan registrado en el último boletín emitido por la Cámara de la Construcción de Orellana.

92.9. 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.

92.10. 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 Jefatura de Planificación Urbana 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.

92.11. La Jefatura de Planificación Urbana, se reserva la facultad de exigir adicionalmente la presentación parcial o total de planos y/o estudios técnicos relativos a los ítems 6 y 7 de este artículo. El interesado deberá adjuntar copia del documento de Normas de Edificación y de Aprobación de Planos, para agilizar el trámite respectivo.

Art. 93. 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 92. 6, 92. 7 y 92. 9, 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. 94. Pronunciamiento de la Jefatura de Planificación Urbana.- La Jefatura de Planificación Urbana, no podrá solicitar documentación o información adicional a la expresamente señalada en el Art. 92, debiendo pronunciarse en un término **no mayor de treinta** días. La Jefatura de Planificación Urbana podrá detener la entrega del Registro de Construcción, por una de las siguientes causas:

- Falta de la documentación exigida en el Art. 92 de la Ordenanza.
- 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 Jefatura de Planificación Urbana 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 a que hace referencia el Art. 113 de esta Ordenanza.

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

Art. 95. Cálculo de tasas para la aprobación de planos.- Para el cálculo de la tasa para la aprobación de los planos, la Jefatura de Planificación Urbana la determinará sobre la base de los valores que para los distintos tipos de edificación que emite la Cámara de Construcción de Orellana. Los índices de enero y julio tendrán vigencia semestral. La Jefatura de Planificación Urbana se reserva el derecho de realizar un avalúo especial para los casos que considere necesarios.

Los derechos que recibirá el Municipio para la aprobación de planos serán los siguientes:

- a) 0.0025% del S.B.U. (Salario Básico Unificado) mensual del trabajador en general por m² de ocupación de vía pública por días que ocupe el constructor.
- b) El 1% del S.B.U. mensual del trabajador en general, por metro lineal de frente en el primer piso.

- c) 1% del S.B.U. mensual del trabajador en general, por metro lineal de frente en el segundo piso.
- d) 0.5% del S.B.U. mensual del trabajador en general, por metro lineal de frente en cada uno de los pisos restantes.
- e) Por concepto de estudios de los planos y las inspecciones de control de las construcciones, el Municipio cobrará una tasa adicional que no exceda del dos por mil del valor de la construcción, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 568 literal a) de la Ley Orgánica de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,
- f) Por concepto de inspección final, el Municipio cobrará una tasa equivalente al 0.025% del avalúo actualizado de la obra al momento en que se efectúe la inspección final. El valor mínimo a cobrar será de \$ 5,00 USD.

Art. 96. Plazo de validez del Registro de construcción.- Los Registros serán otorgados a nombres de los responsables legal y técnico, y tendrán un plazo de vigencia, el cual será determinado por la Jefatura de Planificación Urbana 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. 97. Retiro de la Responsabilidad Técnica.- El propietario o el responsable técnico podrán comunicar a la Municipalidad el retiro de la responsabilidad técnica consignada en la solicitud y emisión del Registro de Construcción correspondiente.

Para el efecto de la vigencia del Registro 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 Jefatura de Planificación Urbana previo pago de la tasa por servicios técnicos correspondiente.

La sustitución de la responsabilidad técnica motivará, y por lo tanto será exigencia municipal, que el profesional del caso aparezca como el titular de la póliza a que se hace referencia el Art. 93 de esta Ordenanza.

Art. 98. Listado mensual para efectos de control.- Es obligación del Departamento de Control de Construcciones 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 Catastros. De igual manera el Departamento de Avalúos y Catastros remitirá a estas dependencias el listado de los certificados de Registro Catastral emitidos.

DE LOS REGISTROS DE AUMENTO, REMODELACION Y REPARACION

Art. 99. Requisitos de trámite.- Para realizar aumentos y remodelaciones o reparaciones que no constituyan obras

menores que no afecten a edificios declarados patrimonio arquitectónico, el predio no deberá tener impuestos prediales vencidos. Para el efecto se deberá obtener el Registro correspondiente, para lo cual se deberá presentar en la Jefatura de Planificación Urbana:

99.1. Solicitud dirigida a la Jefatura de Planificación Urbana, en el formulario diseñado para el efecto, suscrita por el propietario y el profesional responsable del proyecto.

99.2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

99.3. Copia de la Escritura Pública de adquisición del predio, y carta de autorización del propietario en los casos que se vaya a aumentar, remodelar o reparar sobre edificio ajeno. En casos de ocupaciones informales en proceso de legalización, se deberá presentar un certificado de responsabilidad por acto de dominio del predio del caso.

99.4. Cuando se tratare de aumentos o remodelaciones, se adjuntará tres copias de los planos arquitectónicos a escala conveniente (1:50, 1:75, 1:100, 1:200), en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio.

En los mismos se consignará la edificación existente y la que será incrementada y/o remodelada, y el plano de implantación de la edificación con el aumento que pretende realizarse, en el que consten las dimensiones principales de su silueta y distanciamientos respecto de las líneas de construcción y linderos.

99.5. Cuando el aumento tenga tres o más plantas, se presentarán cartas de responsabilidad técnica, debidamente autenticadas por un Notario del Cantón, sobre estudios de suelo, diseños estructurales, sanitarios, eléctricos y telefónicos.

99.6. Para aumentos en terrenos con pendientes iguales o mayores al diez por ciento (10%), se presentará cartas de responsabilidad técnica relacionadas con:

- a) Movimientos de tierra; y,
- b) Estructuras de contención y protección de los terrenos.

99.7. En caso que el aumento, reparación o remodelación se realice en edificios que tengan tres o más plantas, el responsable técnico del proceso de construcción entregará copia de una póliza de seguro, a favor de terceros, que cubra todo riesgo del proceso de trabajo, y por una cuantía no menor al ocho por ciento (8%) del presupuesto de la obra, cuya estimación se realizará de acuerdo de los valores que para los distintos tipos de construcción se hayan registrado en el último boletín emitido por la Cámara de la Construcción de la ciudad de Quito.

99.8. Para casos de aumentos en edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, se constará a los

diseños previstos en el Registro de Construcción original y a las disposiciones establecidas en la correspondiente Ordenanza.

DE LAS MODIFICACIONES DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCION

Art. 100. Modificaciones que afectan al Registro 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 Jefatura de Planificación Urbana la autorización para efectuar las referidas modificaciones. Para el efecto se presentará la siguiente documentación:

100.1. Solicitud y tasa por servicios técnicos y administrativos.

100.2. Original y copia del correspondiente Registro de Construcción.

100.3. Un juego de los planos arquitectónicos autorizados en el Registro de Construcción original.

100.4. Dos copias de los planos arquitectónicos en los que consten las modificaciones a realizarse.

No se entenderán como modificaciones que afectan el Registro 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. 101. Inspecciones.- Corresponde al Departamento de Planificación y Comisaria municipal 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 Registro de Construcción, y que la edificación respete los retiros y el número de pisos establecidos en el Registro correspondiente.

Art. 102. 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 a que se hace referencia en el Art. 37 de esta Ordenanza. En dicha acta se anticipará con dos días hábiles, el día y la hora en que se requiere dicha presencia.

Art. 103. Suspensión de la obra.- Se suspenderá toda obra o parte de ella se esté ejecutando sin el correspondiente Registro 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. 104. Inspecciones mínimas.- En toda edificación o construcción el Departamento de Planificación 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. 105. 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; y, de no tratarse de obras menores, el número de Registro de Construcción correspondiente.
- 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.

105.1. 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 LA AUTORIZACION DE CONSTRUCCION PARA APERTURA DE VIAS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Art. 106. 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 al Departamento de Planificación Cantonal, para efectos de coordinación, sobre la realización de las mismas.

Art. 107. 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. 108. 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. 106.1. de esta Ordenanza.

DEL REGISTRO CATASTRAL

Art. 109. 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. 123 y 124 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. 110. 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 Registro de Construcción, el propietario y el responsable técnico deberán obtener en la Jefatura de Avalúos y Catastros 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. 111. 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 Jefatura de Planificación Urbana la siguiente documentación:

- 111.1.** Solicitud dirigida a la Jefatura de Planificación Urbana, en el formulario diseñado para el efecto, suscrito por el responsable técnico y el propietario.
- 111.2.** Tasa por servicios técnicos y administrativos.
- 111.3.** Copia del Registro de Construcción, o de la certificación de Obra Menor.
- 111.4.** Una copia de los planos arquitectónicos aprobados y vigentes, o de la certificación de obra menor.
- 111.5.** 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 Jefatura de Planificación Urbana se pronunciará en un término no mayor de quince días.

INSPECCION FINAL Y CERTIFICACION DE LA HABITABILIDAD DE LA EDIFICACION

Art. 112. 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 Jefatura de Planificación Urbana, 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 Planificación previo al Registro Catastral de la escritura realizará la Inspección Final con los requisitos aquí estipulados:

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

- a) Copia del Registro 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 Jefatura de Planificación Urbana.
- 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 y Alcantarillado, sobre el control de afluentes y lodos industriales.
- f) Certificado de Registro Catastral.
- g) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

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

- a) Copia del Registro 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 Jefatura de Planificación Urbana.

- 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 cubriera 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 del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado sobre el control de afluentes y lodos industriales.

- e) Certificado del Registro Catastral.

- f) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

Art. 113. 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 Registro 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. 114. Control de Inspecciones Finales.- De no solicitar el propietario y/o el responsable técnico la Inspección Final, previa la caducidad del Registro de Construcción de la edificación del caso y en atención a lo establecido en el Art. 113 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 Jefatura de Planificación Urbana. A efectos de asegurar el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior, la Jefatura de Planificación Urbana 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. 115. Construcciones no Terminadas pero Habitables.- Aquellos edificios que por razones imprevistas no pudieren ser terminados de acuerdo al Registro 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 Jefatura de Planificación Urbana 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:
 - c.1) La emisión de un Certificado Catastral Parcial de la edificación del caso.
 - c.2) 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. 116. Construcciones inconclusas.- Son aquellas que teniendo Registro de Construcción no han podido ser culminadas en su proceso de construcción, ni reúnen condiciones de habitabilidad. La declaración que la Jefatura de Planificación Urbana 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 IV

DISPOSICIONES VARIAS

DEL USO DE SOLARES NO EDIFICADOS

Art. 117. 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. 118. 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. 119. Usos de solares no edificados y otras condiciones.- Los propietarios de solares no edificados, que desearan 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 Jefatura de Planificación Urbana, sujetándose a las normas que a continuación se enuncian:

- 119.1.** Se deberá dejar libres las áreas de acera para uso público. Estas áreas de uso público tendrán un contrapiso de hormigón simple y sobrepiso antideslizante.
- 119.2.** No se admitirá el uso de solares no edificados para comercio ocasional en la subzona Comercial y de Servicios (ZC) y en Zonas Residenciales Uno y Dos (ZR1-ZR2) 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.
- 119.3.** El uso de solares no edificados para exhibición temporal no será admisible en las subzonas Residenciales (ZR2), salvo que correspondan a viviendas modelo o prototipo de la urbanización del caso.

Art. 120. Estacionamiento de vehículos.- Los propietarios que deseen utilizar los solares desocupados exclusivamente para estacionamiento de vehículos, podrán hacerlo solicitando la autorización correspondiente al Jefatura de Planificación Urbana. 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 V

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 121. 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. 122. Tipo de Infracciones.- Las infracciones que son sancionadas por la presente Ordenanza son las siguientes:

- a) Construcciones que teniendo o no el respectivo Registro de Construcción, hubieren realizado modificaciones u obras sin autorización municipal, pero que se encuadran en las normas establecidas para la subzona del caso, conforme se prescribe en el Art. 78, 91, 99 y 100 de la presente Ordenanza.
- b) Construcciones que no cuenten con el respectivo Registro de Construcción y/o que no respeten las normas de edificación establecidas para la subzona del caso, conforme a lo prescrito en el Art. 78, 91, 99 y 100 de la presente Ordenanza.
- c) Realizar Obras Menores que no cumplan las disposiciones establecidas en el Art. 80 y 81 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, conforme a lo establecido en el Art. 79 y 97 de la presente Ordenanza.
- e) Edificaciones a las que se ha intensificado el área de construcción, respetando o excediendo las normas relativas a COS, CUS y densidad, según lo establece el Art. 13 y 14 de esta Ordenanza.
- f) Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, a los técnicos o funcionarios de la Municipalidad, debidamente identificados.
- g) Construir, pese haber caducado por más de treinta días el Registro de Construcción, o cuando éste haya sido revocado, conforme a lo establecido en el Art. 96 y 124.5 de esta Ordenanza.
- h) Ocupar o consentir la ocupación de un inmueble sin haber tramitado la inspección final, conforme a lo establecido en el Art. 112 y 115 de la presente Ordenanza.
- i) Proporcionar los servicios de energía eléctrica, alcantarillado, agua y telefonía en edificaciones que no hayan obtenido el Certificado de Registro Catastral, conforme a lo establecido en el Art. 110 de esta Ordenanza.
- j) 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. 105 de esta Ordenanza.

- k) Daños causados a bienes de uso público durante el proceso de construcción, tales como calzada, bordillos, etc. conforme lo establece el Art.105.1 de esta Ordenanza.
- l) Otorgar Registros Municipales, planos, especificaciones y diseños, violando disposiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales, siempre y cuando esto sea debidamente comprobado, conforme a lo establecido en el Art. 125 de esta Ordenanza.
- m) Incumplir los plazos y las condiciones establecidos al propietario o Responsable Técnico, contenidos en el Art. 96, 103 y 123 de la presente Ordenanza, para que rectifique todo aquello que motivó la paralización de obra.
- n) 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 Ley del Régimen de Propiedad Horizontal.
- o) Afectar el derecho de vista o de privacidad de terceros, conforme lo establecen el Art. 15.6 y 14.2 de esta Ordenanza.
- p) Faltas graves de profesionales, en atención a las responsabilidades establecidas, entre otros, en el Art. 79, 93, 98, 102, 105, 110, 112 y 114 de esta Ordenanza.
- q) Atentar a la higiene y el ornato en las obras declaradas inconclusas, tal como lo establece el Art. 116 de esta Ordenanza.
- r) Ocupar el espacio o vía pública con materiales o equipos de construcción, sin contar con el permiso previo conferido por la Municipalidad de Aguarico. 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\$ 50,00 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. 123. Suspensión de la Obra.- Se suspenderá el proceso de construcción:

- a) Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Registro de Construcción.
- b) Cuando una construcción con Registro 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 Registro de Construcción haya sido otorgado, violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
- d) Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya.
- e) Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en el Art. 80 de esta Ordenanza.
- f) Cuando el propietario y el responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral, dentro del término prescrito en el Art. 110 de esta Ordenanza. Para el efecto, el Comisario Municipal atenderán lo dispuesto en el Art. 103 y 124.5 de esta Ordenanza.

Art. 124. 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 de Orellana.

124.1. El propietario y el responsable técnico que contando con el Registro 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.
- b) La demolición del área no autorizada que no se encuadre en las normas establecidas para las subzonas del caso.

124.2. El propietario y el responsable técnico que hayan edificado sin contar con el respectivo Registro de Construcción serán sancionados con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del mercado de la totalidad de lo invertido y que se encuadren en las normas establecidas para las subzonas del caso. Se sancionará con demolición la parte o partes construidas sin autorización y fuera de norma. Iguales sanciones se aplicarán, según sea el caso, en aquellas edificaciones que no estando obligados a obtener la aprobación de planos y el Registro de Construcción, por tratarse de Obras Menores, construyeren al margen de las Normas de Edificación de la subzona del caso.

124.3. Cuando se llegare a constatar que el propietario de una construcción ha procedido a intensificar la **edificación, incrementando** el área de construcción y el número de ocupantes autorizados en el respectivo Registro de Construcción, pero no se ha

sobrepasado el COS, y el CUS y la densidad establecidos por norma, el Comisario impondrá una multa que corresponderá al cinco por ciento (5%) del valor de mercado del área de construcción no autorizada y dentro de norma.

124.4. 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.

124.5. El propietario y el responsable técnico que construyan, pese a haber caducado por más de treinta (30) días, el Registro 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 Registro de Construcción actualizados.

124.6. El propietario y el responsable técnico que no hayan realizado el Registro Catastral del caso, dentro del término prescrito en el Art. 110 de esta Ordenanza, serán sancionados con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del valor invertido. La aplicación de esta sanción no los releva de la obligación de realizar el correspondiente Registro Catastral.

124.7. El propietario y el responsable técnico que no hayan solicitado la Inspección Final y consecuentemente no hayan obtenido la correspondiente Certificación de Conformidad con Normas y de Habitabilidad de la Edificación, serán sancionados con una multa equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor de mercado de lo invertido. La aplicación de esta sanción no los releva de la obligación de obtener la correspondiente Certificación de Conformidad con Normas y de Habitabilidad de la Edificación.

124.8. En los casos en que las empresas proveedoras de energía eléctrica, alcantarillado, agua y telefonía presten servicios a edificaciones que no cuenten con el respectivo Certificado de Registro Catastral, aquellas, en cada caso, serán sancionadas con una multa de cien (100) Salarios Básicos Unificados, y si de la falta de cumplimiento se deriva evasión tributaria en perjuicio de la Municipalidad, las empresas serán responsables solidarias del valor de los tributos evadidos.

124.9. Las infracciones cometidas durante el proceso de construcción, referentes a letreros de señalamiento, áreas de vestidores y precauciones, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 106, serán sancionados con multas de dos (2) Salario Básico Unificado, pero de subsistir la infracción por más de treinta días, se suspenderán las obras de construcción hasta que se subsane la causa que motivó la sanción.

124.10. Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillos, etc. el responsable técnico será sancionado con una multa equivalente a un Salario Básico Unificado vigente, si no comunicaren a la Jefatura de Planificación Urbana, en el término de tres (3) días, el daño ocasionado y el compromiso para subsanarlo. La aplicación de la multa no exime al responsable técnico de la obligación de reparar el o los bienes de uso público dañados. Si no se subsanaren los daños indicados, la Dirección de Obras Públicas los reparará o restituirá por cuenta y costo del propietario o responsable técnico, a valor doblado, para lo cual, se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente.

Art. 125. Revocación de la aprobación de planos.- Cuando los planos, especificaciones y diseños hayan sido aprobados violando las normas de la presente Ordenanza, la Comisaría, notificará al propietario y al responsable técnico con este particular, para lo cual solicitará a la Jefatura de Planificación Urbana la revocación de la aprobación de los planos, especificaciones y diseños.

Art. 126. Revocación del Registro 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 Jefatura de Planificación Urbana 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. 127. Demolición de Obras.- De conformidad con lo establecido Art. 57 literal w) del COOTAD, en la presente Ordenanza que comprende las especificaciones técnicas y normas técnicas y legales por la cual debe regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones, independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:

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

e) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Registro de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente aquella, tal como establece el Art. 126 de esta Ordenanza.

127.1. En casos que se prescriba demolición y la acción hubiere prescrito en atención, se aplicará una multa equivalente al cien por ciento (100%) del valor presente de lo invertido. Tal multa podrá ser exonerada solo si se subsanare la infracción con la demolición del caso.

127.2. La aplicación de estas sanciones no releva al propietario y/o al responsable técnico de la edificación del caso de la obligación de realizar los trámites de Registro Catastral y de Inspección Final prescritos en el Art. 109, 112 y 115 de esta Ordenanza.

Art. 128.- 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:

128.1. Cuando hayan pasado más de treinta días desde que el edificio está habitado, sin que se haya obtenido la Inspección Final correspondiente.

128.2. 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.

128.3. Cuando dentro del Régimen de Propiedad Horizontal, a solicitud del condómino, la Jefatura de Planificación Urbana haya procedido a una reinspección, 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.

128.4. 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. 129. 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. 130. Faltas graves de Profesionales.- Los responsables técnicos que en una edificación hubiesen auspicado o permitido actos o faltas calificadas como graves por la Comisión de Terrenos y Planificación, serán sujetos de una comunicación enviada al colegio profesional respectivo, para su sanción de acuerdo al cuerpo legal correspondiente y de acuerdo a lo prescrito en el Título VI

de la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal. En dicha comunicación constarán los detalles de los hechos que originan el pedido.

Art. 131. Obras no terminadas y obras inconclusas.- La obra no terminada, pero declarada habitable, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 115, 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. 132. 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. 124. Sin embargo, tales sanciones y el eventual registro ante la Jefatura de Planificación Urbana 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. 133. Derogatorias.- Derogase la Ordenanza de Ornato y Línea de Fábrica de los inmuebles a Construirse y de los Construidos dentro de todo el Cantón, publicada en el Registro Oficial No. 514 de 28 de enero de 2005, así como otras disposiciones constantes en diferentes ordenanzas que se opongan a la presente.

Art. 134.-VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y la página web de la institución.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Forman parte integrante de esta ordenanza: Cuadros de Compatibilidad de Usos, Cuadros de Normas de Edificaciones, Glosario de Términos y Definiciones.

ANEXOS

Zona Residencial (ZR)

CONDICIONES DE USO

Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Vivienda.	<p>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite: Educación preescolar, en solares de 400 m2. Escuelas primarias en solares de 1000 m2, retirados de los predios vecinos de 3 m, y si se controlan emisiones que afecten a los vecinos.</p> <p>Organizaciones religiosas, si se controlan emisiones sonoras.</p> <p>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite: Servicios comerciales combinados con vivienda hasta el 25% del área de esta. Servicios de reparación de bicicletas; servicios de reparación de relojes y joyas.</p>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa.</p> <p>Oficinas centrales de las empresas, administración pública y defensa deportes de asistencia masiva, centros de salud especializados.</p> <p>Comercio al por mayor.</p> <p>Depósito, almacenamiento y empaque de mercadería.</p> <p>Estaciones de servicios o gasolineras</p> <p>Instituciones e instalaciones de bienestar general distintos a los servicios comunales.</p>

Zona Mixta Residencial de Comercio y Servicios (ZMR)
CONDICIONES DE USO

Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
<p>Servicios comerciales tales como: oficinas, servicios jurídicos, contables y elaboración de datos; servicios técnicos y arquitectónicos; publicidad, finanzas, seguros.</p> <p>Servicios de reparaciones y limpieza.</p> <p>Servicios personales directos, tales como peluquerías, salones de belleza, estudios fotográficos, etc.</p> <p>Comercio al por menor o al detal: productos alimenticios, textiles, prendas de vestir y de cuero; floristerías, joyerías, librerías, mueblerías (mínimo en área de 240 m2). Restaurantes y cafés y otros establecimientos que expenden comidas y bebidas, se desarrollarán solamente en planta baja, en locales no menores de 8 m de frente y 80 m2 de área. Servicios comerciales de diversión y turismo. Hoteles, hosterías y otros lugares de alojamiento (excepto cabañas, moteles, y casas de cita y otros establecimientos de alquiler de habitaciones). Bibliotecas, museos y otros servicios culturales. Comercio al por mayor: productos agrícolas, de caza, pesca y forestales productos de la minería; alimenticios y textiles; madera, papel y derivados; sustancias químicas, industriales y para elaborar plásticos; porcelanas, loza, vidrio y materiales para la construcción; motores, máquinas y equipos.</p>	<p>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <p>Seguridad, gobierno y administración pública y defensa, restringido a dependencias administrativas.</p> <p>Servicios de educación y cultura, condicionados a normas de ley.</p> <p>Estaciones de radio y Tv. si se controlan emisiones que afecten a vecinos.</p> <p>Organizaciones religiosas, si se controlan emisiones sonoras. Productores teatrales y servicios de esparcimiento en solares de 500 a 1000 m2 de área y 25 -50 m. de frente, si se controlan emisiones sonoras.</p> <p>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite: Salas de billar, videojuegos; etc. en locales de al menos 36 m2. Comercio minorista, se desarrollarán en planta baja, en locales de al menos 40 m2. vivienda Bares</p>	<p>Industria pequeña, mediana y grande, alto impacto e industria peligrosa.</p> <p>Estaciones de servicios o gasolineras y venta de gas.</p> <p>Depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías. Cabañas, moteles y casas de cita y otros establecimientos de alquiler de habitaciones. Cantinas.</p>

Zona de Equipamiento Urbano (ZEU)
CONDICIONES DE USO

Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Institucional y para instalaciones de bienestar general. Seguridad, gobierno y administración pública y defensa, institutos de investigación, organización y participación comunitaria. Servicios de salud, sanidad, asistencia social. Centros médicos en solares de 600 m2 de área, y 20 m. de frente; hospitales y similares, en solares de mínimo 2500 m2 de área y 50 m. de frente. Clínica veterinaria en locales de 160 m2 de área y 12 m. de frente. Servicios comunales de educación, cultura, culto, recreación. Bibliotecas, museos, galerías de arte y servicios culturales. Recepción, despacho, traslado, depósito temporal o espera de bienes o personas, por sistemas terrestres o aéreos. Recepción, conducción o despacho de información, alámbrica o inalámbrica, por medios eléctricos, mecánicos, electrónicos u ópticos. Instalaciones de electricidad, gas, vapor y suministro de agua.	<p>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <p>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite:</p>	Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa. Comercio al por mayor. Depósito, almacenamiento y empaque de mercadería. Servicios relacionados con el transporte.

Zona Industrial (ZI)
CONDICIONES DE USO

Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Industria pequeña y mediana de hasta mediano impacto. Comercio al por mayor de motores, máquinas y equipos. Servicios de reparación y limpieza.	<p>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite:</p> <p>Depósito, almacenamiento y empaque de mercadería si cuentan con medios de prevención y control de propagación de fuego.</p>	Industria mediana y grande de alto impacto. Comercio al detal. Servicios comerciales. Servicios comunales.

Zona Especial, Recreaciones y de Servicios al Turismo (ZET)
CONDICIONES DE USO

Usos Permitidos	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Servicios comerciales de diversión y turismo, y servicios comunales de recreación y cultura. Hoteles, y otros lugares de alojamiento. Comercio al por menor o al detal mínimo en área de 240 m2. Bibliotecas, museos y otros servicios culturales. Restaurantes, cafés, y otros establecimientos que expenden comidas y bebidas, se desarrollarán solamente en planta baja, en locales no menores de 8 m. de frente y 160 m2 de área.	<p>En solares independientes no combinado con otros usos, se admite: Organizaciones religiosas, si se controlan emisiones sonoras. Productores teatrales y servicios de esparcimiento en solares de 500 a 1000 m2 de área y 25 -50 m. de frente, si se controlan emisiones sonoras.</p> <p>En un mismo solar combinado con otros usos, se admite: Salas de billar, videojuegos; etc., en locales de al menos 36 m2. Comercio minorista, se desarrollarán en planta baja, en locales de al menos 40 m2.</p>	Industria pequeña, mediana y grande, de bajo, mediano y alto impacto e industria peligrosa. Estaciones de servicios o gasolineras y venta de gas. Depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías. Lubricadoras, plomero y hojalatero y vulcanizadoras. Comercio al por mayor. Cabañas, moteles y casas de cita y otros establecimientos de alquiler de habitaciones. Cantinas.

GLOSARIO DE TERMINOS Y DEFINICIONES

A

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		DE EDIFICACIÓN ALTURA SEGÚN FRENTE DEL LOTE Altura	RETIROS			ESTACIONAMIENTOS # DE PLAZAS
INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN COS	CUS		Frontal	Lateral	Posterior	
0.8	1.5	Máximo Dos plantas	V	----	----	Una cada dos unidades habitacionales
			V	----	----	
			V	----	----	
			V	----	----	

Con a sin retiro frontal, según lo defina para cada barrio la Municipalidad.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		DE EDIFICACIÓN ALTURA SEGÚN FRENTE DEL LOTE Altura	RETIROS			ESTACIONAMIENTOS # DE PLAZAS
INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN COS	CUS		Frontal	Lateral	Posterior	
0.8	1.8	Máximo Tres plantas	V	----	----	Una por cada unidad habitacional
			V	----	----	
			V	----	----	
			V	----	----	

Con a sin retiro frontal, según lo defina para cada barrio la Municipalidad o el Reglamento interno de un proyecto de urbanización autorizado.

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 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, multiusuario, 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: 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 La Libertad.

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.

ESPEJOR 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: Redes + Volúmenes + Sociedad = 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: 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 criterios. 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 La Libertad.

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, aún 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 Planificación Urbana.

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 La Libertad, 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.

REGISTRO 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 Aguarico.

REMODELACIÓN: modificaciones, a edificaciones existentes, en rubros como: distribución interna; puertas y ventanas exteriores, paredes interiores. 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 La Libertad. 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, rellenadas 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 preservación 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.

Fuentes:

- (1) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones de Chile.
- (2) Diccionario Ilustrado de la Arquitectura Contemporánea.
- (3) Diccionario de la Lengua Española.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Aguarico, a los ocho días del mes de julio del año 2013.

f.) Prof. Franklin Cox Sanmiguel, Alcalde del Cantón Aguarico.

f.) Lic. Ximena Ocaña Rosero, Secretaria de Concejo (E).

SECRETARIA DE CONCEJO.- CERTIFICO: Que la “ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES URBANAS

DEL CANTÓN AGUARICO” fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Aguatico en la sesión extraordinarias del 04 de julio de 2013, y sesión ordinaria del 08 de julio de 2013, de conformidad con lo que dispone el inciso tres del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.

f.) Lic. Ximena Ocaña Rosero, Secretaria de Concejo (E).

Prof. Franklin Cox Sanmiguel, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Aguatico, de conformidad a lo estipulado en el inciso cuatro del Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, sanciona la **“ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES URBANAS DEL CANTÓN AGUARICO”**, habiendo observado el trámite legal y cuidado de acuerdo con la Constitución de

la República del Ecuador y las Leyes; ordenó su promulgación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y la página web de la institución.

Tiputini, 08 de julio de 2013.

f.) Prof. Franklin Cox Sanmiguel, Alcalde del Cantón Aguatico.

CERTIFICO: Que la **“ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES URBANAS DEL CANTÓN AGUARICO”**, fue sancionada por el Prof. Franklin Cox Sanmiguel, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Aguatico; en la ciudad de Tiputini, a los ocho días del mes de julio del año 2013.

f.) Lic. Ximena Ocaña Rosero, Secretaria de Concejo (E).

