EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JUNÍN

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. 389 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad;

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 en el Art. 140 del Código Organice de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, La gestión de riesgos que incluye las acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al cantón se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la ley. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos sísmicos con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza;

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 Junín, 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 Junín 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 Junín 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, en sesión ordinaria del día viernes 22 de junio del 2018, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Junín, emitió la Resolución N° 224, que contiene el presente acto normativo;

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 Junín;

EXPIDE:

La siguiente **ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES URBANAS y RURALES; DEMOLICIÓN Y MANEJO DE ESCOMBROS DEL CANTÓN JUNÍN.**

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, demolición y manejo de escombros 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 territorio del Cantón Junín, sector urbano y rural tal como este se encuentre definido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. (PUGS).

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 PDOT del Cantón Junín.

Art. 5. Zonas.- Para la aplicación de la presente Ordenanza se utilizará la división en Zonas propuesta de acuerdo a los planos que delimitan el área urbana del cantón:

VER PLANOS ANEXOS

a:	AREA URBANA	SIMBOLOGÍA
	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 de Ordenamiento Territorial Uso y Ocupación de Suelo del Cantón Junín Provincia de Manabí.

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 Zona sea distinta y/o conflictiva a la predominante en el sitio, el caso será motivo de informe particular y conjunto de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial 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 Dirección de Planificación, los cuales serán previamente conocidos y aprobados por la Comisión de planificación y Presupuesto:

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 Dirección de Planificación y ordenamiento Territorial. El GAD Municipal 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 el GAD Municipal 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 Planeamiento Urbano 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 Zona del caso, por corresponder a un beneficio adicional que obtendría el interesado será objeto de compensación a favor del GAD Municipal 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 el GAD Municipal 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 el GAD Municipal abrirá para efecto de dotación de equipamiento comunales; y,

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

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) Al Titular de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial autorizar previo informe del titular de la Jefatura de Planeamiento Urbano, los Registros de Construcción, realizar inspecciones periódicas a la construcción, y la Inspección Final del caso.

b) Al Jefe de Planeamiento Urbano y con apoyo de la Comisaría Municipal, 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 Consejo de Planificación Cantonal, Comisión de Planificación y Presupuesto previo aprobación del Órgano Legislativo Cantonal 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 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 el Titular de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial 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.

9. 4. Certificado de No adeudar al GAD Municipal de Junín.

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 sub clasifican en:

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

a) En las áreas tipificadas como zonas 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 dos cientos metros cuadrados (200 m 2) 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 zonas que así lo indiquen y en los solares que cuenten con las dimensiones mínimas al respecto establecidas.
b) Solo serán posibles en casos especiales que beneficien a los sectores considerados como posibles en los informes de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Comisión de Planificación y presupuesto, 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 zonas 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 zona y consignados en los cuadros Normas de Edificación (ver anexos VI de esta ordenanza).

13.2. Área del lote o solar.- Constituye el indicador que permite tipificar una zona. En casos de que en una zona 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 zona 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 zona 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 zona. 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.

Coeficientes máximos del COS y CUS en cada Zona.

AREA URBANA	SIMBOLOGÍA	COS	CUS
Zona Residencial	SR	40%	120%
Zona Mixta residencial comercio y servicio	SMR	60%	180%

Zona de Equipamiento Urbano	SEU	100%	300%
Zona industrial	ZI	75%	360 %
Zonas especiales	ZE	40%	120%

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 Zonas 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 Mixtas 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 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 Zonas, 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 las efectuará administrativamente en Control de Construcción y en las Inspecciones Finales correspondientes, que tendrán que realizarse en unidad de acto, no pudiendo desvinculárselos 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 Zonas 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 vecindario, 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 Zona del caso, el Director de la Dirección de Planificación previo informe de la Jefatura de Planeamiento Urbano podrá conceder un incremento del CUS prescrito, en atención a los siguientes valores:

a) En Corredores Comerciales y de Servicios, el 10 %.

b) En Zonas 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 Zonas urbanas de Junín 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 Zona 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 Zona 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 Zona.

b) Los usos que se admiten como complementarios, según condicionamientos q ue 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:

a) Industria pequeña y de bajo impacto; reparación de automotores y de maquinaria; lubricadoras; servicios de esparcimiento y clubes de deportes, cubiertos y cerrados; al menos cinco metros (5 m.).

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

c) Industria mediana y grande, de mediano y alto impacto; depósitos de combustibles; servicios de esparcimiento e instalaciones deportivas abiertas y de concurrencia pública 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:

a) 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 Junín.

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 entrabamientos 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 Zona. 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 Zona 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 Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá, mediante informe detallado, establecer nuevos requerimientos de diseño, coherentes con esta Ordenanza y demás ordenanzas vinculantes.

Art. 31. Integración y Edificios Torre.- En los casos de Zonas 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 ejecutará 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.

DE LA DEMOLICIÓN, RECOLECCIÓN Y DISPOSICIÓN FINAL DE ESCOMBROS.

Art. 36. Demoliciones.- Previo a la demolición parcial o total de la edificación, y con los informe de la Dirección de Planificación y ordenamiento Territorial; el Concejo Cantonal declarará la obsolescencia y vetustez de la edificación. Para efecto de demolición parcial o total de edificaciones existentes se comunicará tal intención al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial 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.

36.7. En el caso de estado de excepción nacional se deberá proceder de acuerdo al protocolo para el proceso de demolición y remoción de escombros emitido por la Institución o Ministerio coordinador; se adjunta en anexos dicho protocolo.

Art. 37. Recolección y disposición final escombros.

37.1. Clasificación.

a) Desechos sólidos no peligrosos producidos por las demoliciones de edificaciones y/o construcciones.

b) Desechos sólidos no peligrosos de materiales de construcción utilizados en una obra.

c) Material a desalojar en la excavación para la construcción de cimentaciones de obras civiles, tales como edificios, vías, ductos, etc.

37.2. Deberes y obligaciones de los de los propietarios y/o responsables técnicos de las obras.

37.2.1. Es responsabilidad de los generadores de escombros no peligrosos su recolección, transporte y descarga en el relleno sanitario previamente autorizados por el GAD Municipal.

Los generadores de escombros no peligrosos son responsables de su almacenamiento temporal, siendo también co-responsables de la recolección, transporte y descarga en el relleno sanitario u otro sitio autorizado. Al respecto los generadores (propietarios de obra, empresa o contratista y responsable técnico de obra) estarán sujetos a las siguientes disposiciones:

a) Se deberá almacenar los escombros no peligrosos sólo en áreas privadas y si se tratare de obras públicas, disponerlos en lugar y en forma que no se esparzan por el espacio público y no perturben las actividades del lugar, de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

b) Gestionar y/o contratar el retiro de los escombros no peligrosos en forma inmediata del frente de la obra y transportarlos al relleno sanitario para su disposición final o almacenarlos temporalmente en los contenedores móviles para su posterior traslado siempre y cuando el volumen a trasladar sea mayor o igual a 4m3.

c) Para desalojar los escombros no peligrosos identificados en el artículo anterior (Art.37.1), deberá contratar exclusivamente con las prestatarias autorizadas del servicio de recolección de escombros por el GAD Municipal, bajo la debida coordinación de la Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales.

Queda establecido que la empresa que presta servicios de recolección, transporte y descarga de los desechos sólidos generados en la ciudad, podrá prestar el servicio al que se refiere esta Ordenanza, previa calificación de sus vehículos, por parte de la Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales.

Queda establecido en esta Ordenanza que es responsabilidad exclusiva de la empresa contratista, prestataria del servicio de aseo, la recolección de los escombros de arrojo clandestino mediante autorización previa de la Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales, tal como lo estipula el contrato que mantiene ésta con el GAD Municipal.

d) En el evento en que sea necesario almacenar temporalmente los escombros en el espacio público y éstos sean susceptibles de emitir al aire polvo y partículas contaminantes, deberán estar delimitados, señalizados y cubiertos en su totalidad de manera adecuada y optimizando al máximo el uso con el fin de reducir las áreas afectadas o almacenarse

en recintos cerrados para impedir cualquier emisión fugitiva, de tal forma que se facilite el paso peatonal o el tránsito vehicular.

e) No arrojar tierra, piedra o desperdicios de cualquier índole en el espacio público.

f) No depositar o almacenar en el espacio público escombros que puedan originar emisión de partículas al aire.

g) No utilizar las zonas verdes para la disposición temporal de escombros excepto cuando la zona esté destinada a ser zona de uso distinto de acuerdo con sus diseños, teniendo en cuenta que al finalizar la obra se deberá recuperar el espacio público o privado utilizado, de acuerdo con su uso y garantizando la reconformación total de la infraestructura y la eliminación absoluta de los materiales, elementos y residuos.

h) Firma de una carta de responsabilidad y aceptación de las condiciones de operación establecidas en la presente Ordenanza, comprometiéndose adicionalmente a:

- El generador deberá contratar personas naturales o jurídicas propietarias de vehículos que cumplan con las regulaciones de tránsito y los requerimientos del Municipio respecto de los transportes, vehículos que deberán ser autorizados por la Municipalidad para el transporte y descarga en el relleno sanitario de los escombros, debidamente cubiertos a fin de evitar que se boten desperdicios en la vía pública y sin sobrepasar la capacidad máxima de almacenamiento de los contenedores.

- Descargar los escombros exclusivamente en los sitios autorizados para ello por parte de la Municipalidad.

i) El material puede ser reutilizado dentro de la misma obra municipal, siempre y cuando:

- No contravenga otras disposiciones contenidas en la presente Ordenanza y su Reglamento.

- Cumpla con las especificaciones técnicas de la obra.

- Se obtenga la autorización por escrito por parte del GAD Municipal de Junín, a través de la Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales; y, Dirección de Obras Públicas.

37.3. El incumplimiento debidamente comprobado de cualquiera de estas disposiciones por parte del responsable técnico de la obra, y a falta de éste, del propietario de la misma, será causal de oficio para la aplicación de la multa según lo dispuesto en el Art. 37.9, de la presente Ordenanza.

37.4. Personas autorizadas para el traslado y descarga final de escombros.- A efectos de garantizar el fiel cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza respecto del traslado y descarga final de los escombros, la Municipalidad establece las siguientes disposiciones:

37.4.1. Sólo podrá realizar labores de desalojo de escombros las personas naturales y jurídicas autorizadas para ejercer este servicio por la Municipalidad quien ejercerá esta actividad con vehículos que hayan recibido su acreditación o permiso.

37.4.2. La Municipalidad podrá revocar el permiso de operación de los vehículos en los casos siguientes:

a) Si el vehículo no llena los requisitos técnicos especificados en esta Ordenanza y/o su reglamento, y por la Comisión de Tránsito de la provincia de Manabí.

b) Si se comprueba el acarreo de desechos peligrosos, o mezcla con desechos no contemplados en esta Ordenanza.

c) Si se comprueba la descarga de escombros en sitios no autorizados por la Municipalidad.

37.4.3. Independientemente de los requerimientos adicionales que pudiera establecer el GAD Municipal para un mejor control del desarrollo de este tipo de actividades, los siguientes serán los requisitos o información requerida a la prestataria autorizada del servicio de recolección de escombros:

a) Datos personales del operador del transporte.

b) Identificación de las características del vehículo a utilizar, especialmente en lo referente a volumen, características mecánicas, etc.

c) Deberán estar claramente identificados (color, logotipo, número de identificación, etc.), de conformidad con lo que la Municipalidad establezca.

De las responsabilidades municipales

37.5. Determinación del sitio.- El sitio para la disposición final de los escombros deberá ser determinado por la Municipalidad, dentro de las instalaciones oficiales (Relleno Sanitario de la ciudad), tomando en consideración requerimientos sanitarios y ambientales vigentes.

37.6. Responsabilidad de direcciones municipales.- Para el cumplimiento de las previsiones establecidas en la presente Ordenanza, se establecen las siguientes responsabilidades Municipales:

a) La Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales, determinará el o los sitios en los que se deberán depositar los escombros dentro de las instalaciones del relleno sanitario u otro sitio deposito. Adicionalmente, deberá otorgar a los interesados en el desalojo de escombros (generador), la correspondiente autorización previa inspección del sitio para poder realizar labores de desalojo siempre y cuando el transporte de estos materiales no peligrosos sean realizados por vehículos de las prestatarias autorizadas del servicio de recolección de escombros.

   La Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales verificará mediante los registros de pesaje que los desechos producidos ingresen al sitio de disposición final (Relleno Sanitario o sitio autorizado). En caso de que producto del seguimiento a realizar por la Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales se detecte que el Responsable Técnico Contratista y/o Propietario no esté disponiendo sus escombros a través del sistema de recolección autorizado por la Municipalidad para este fin, dará parte por escrito a la Dirección de Procuraduría Sindica, para que se proceda a la sanción de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.

   El generador de escombros coordinará con la Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales para el traslado de escombros, la misma que solicitará a la prestataria autorizada del servicio de recolección de escombros, ejecute dicha actividad indicando la condición de costo a la cual se obligará el generador de escombros, la misma que se detalla en el Reglamento a establecer por la Municipalidad.

   La recolección de escombros se programará dentro de los dos (2) días siguientes a la solicitud del generador de escombros, paro lo cual la prestataria autorizada del servicio de recolección de escombros le deberá indicar al generador el día y hora de recolección de esta clase de residuos, con el fin de que éstos no estén dispuestos en el espacio público sino lo estrictamente necesario para efecto de su recolección.

b) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de la Jefatura de Avalúos y Catastro dentro del documento que sirve de requisito para la obtención de la autorización por parte de la Municipalidad para emitir el Registro de Construcción, incluirá una cuantificación de los escombros que serán generados, producto de demoliciones o procesos constructivos de las obras civiles a construir.

   Esta cuantificación será realizada por el peticionario del Registro de Construcción, debiendo especificar el volumen aproximado de los desechos a ser dispuestos en el relleno sanitario u otro sitio autorizado volumen cuyo rango de aproximación deberá fluctuar entre el ±10% del volumen realmente desalojado.

   Para el caso de escombros generados por la acción de demolición de obras civiles, el generador incluirá en la solicitud de permiso otorgado por la una

estimación de los desechos a generar, solicitud que una vez aprobada será remitida a la Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales para ejercer el control respectivo mediante los registros de pesaje en el sistema de balanzas del Relleno Sanitario o en volumen de material en caso de no existir balanzas; y los controles periódicos a realizar al sitio de demolición reportado en tal solicitud.

Para el caso en que el control de pesaje o volumétrico a realizar por la Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales indique que el generador no está disponiendo los escombros en el relleno sanitario o sitio autorizado ésta dará parte por escrito a la Dirección de Procuraduría sindica para que se sancione con la paralización de los trabajos de demolición y se ejecuten las multas respectivas de acuerdo a lo dispuesto en esta Ordenanza, y otras Ordenanzas que fueran pertinentes.

c) La Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales controlará que los desechos producidos ingresen al sitio de disposición final emitiendo un formulario que será llenado y verificado mediante inspecciones rutinarias en los sitios de obras, chequeándose las cantidades desalojadas en el sistema de pesaje instalado en las instalaciones del relleno sanitario.

Este control servirá para verificar el cálculo declarado por el peticionario y por ende que el material sea depositado en el sitio designado.

En caso de que mediante estos chequeos rutinarios, se detecte que la cuantificación de escombros registrada por el peticionario del Registro de Construcción no se ha cumplido o que ha rebasado esta cantidad, el peticionario actualizará el registro de cuantificación de desechos en un plazo no mayor a 48 horas, mediante solicitud escrita a la Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales para los respectivos controles.

Para el caso en que el control de pesaje o volumétrico a realizar por la Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales indique que el constructor no está disponiendo los escombros en el relleno sanitario, ésta dará parte por escrito a la Dirección de Procuraduría Sindica, para que se sancione con la paralización de la obra y se ejecuten las multas respectivas de acuerdo a lo dispuesto en esta Ordenanza.

Una vez cumplidas las exigencias antes expuestas el Responsable Técnico de la obra estará habilitado para seguir construyendo.

d) Una vez culminada la obra y previo a la aprobación de la inspección final y certificación de habitabilidad, la Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales comparará la cantidad de escombros calculada y la que realmente fue desalojada y dispuesta en el relleno sanitario, cantidad que certificará el cumplimiento o no de la cantidad que fue indicada en el formulario adjunto a los documentos que se tuvo que llenar para la aprobación del Registro de Construcción.

e) Además de las inspecciones a realizar por la Dirección Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales, la Dirección de Obras Publicas y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, realizará inspecciones a las obras a efecto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones fijadas respecto del manejo temporal de escombros.

En caso de existir causales de infracciones a lo estipulado en la presente Ordenanza, se procederá a través de la Comisaría Municipal , a levantar el expediente respectivo y a proceder de conformidad a lo estipulado en el presente instrumento previo cumplimiento de las disposiciones de ley, las ordenanzas y reglamentos municipales vigentes.

De las infracciones y multas.

37.7. A efectos de la presente Ordenanza, se establecen las siguientes causales de infracciones respecto de los Responsables Técnicos y/o Propietarios de las Obras:

37.7.1. Disponer los escombros en lugar y en forma que se esparzan por el espacio público y perturben las actividades del lugar.

37.7.2. Contratar para la realización de labores de desalojo, a personas naturales o jurídicas no registradas y autorizadas por la Municipalidad.

37.7.3. Almacenar temporalmente escombros sin haberlos delimitado, señalizado y cubierto en su totalidad de manera adecuada, de tal forma que se dificulte el paso peatonal, el tránsito vehicular, o que puedan originar emisión de partículas al aire o al medio ambiente o que puedan originar emisiones de material particulado al aire o aporte de sedimentos hacia los cuerpos hídricos y redes de drenaje naturales o artificiales.

37.7.4. Proceder o permitir el que se desaloje escombros dentro del área misma de las instalaciones de la obra, o en su defecto en los solares contiguos a la misma.

37.7.5. Arrojar escombros en el espacio público.

37.7.6. Arrojar los escombros en cualquier área fuera del relleno sanitario o del lugar autorizado.

37.7.7. Los generadores o poseedores de escombros que los entreguen a terceros para su recogida, transporte y/o descarga en el sitio de disposición final, responderán solidariamente con aquellos de cualquier daño que pudieren producirse por la incorrecta gestión de los mismos, en los siguientes supuestos:

a) Que se entregue escombros a un transportista no autorizado conociendo tal limitación.

b) Que se entregue al transportista autorizado, con conocimiento de que se va a proceder a una disposición final inadecuada del mismo con respecto a las disposiciones de esta Ordenanza.

Los generadores de escombros deberán actuar con la mayor diligencia posible en la comprobación del transportista, e informarse debidamente del destino de los mismos.

c) Empleo de escombros como material de relleno de riberas y cauces de cuerpos hídricos naturales y artificiales.

d) De los daños que se produzcan en los procesos de eliminación por una descarga no autorizada serán responsables los generadores o las personas que hayan depositado los escombros objeto de esta anomalía.

37.8. Respecto de la prestataria autorizada del servicio de recolección de escombros se establecen las siguientes infracciones:

37.8.1. Realizar labores de desalojo de escombros en vehículos no autorizados por la Municipalidad y sin contar con la debida licencia o permiso otorgado por parte de la Municipalidad.

37.8.2. No transportar y no depositar los escombros en el relleno sanitario o sitio autorizado por la Municipalidad para su disposición final.

37.8.3. Transportar los escombros sin los debidos cuidados a efecto de evitar que se rieguen por el espacio público, poniendo de esa manera en peligro la integridad de bienes y personas.

De las sanciones.

37.9. La contravención por los Responsables Técnicos, Empresas Constructoras y/o Propietarios de las obras a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el Art. 37.7 de la presente Ordenanza, será sancionada de la siguiente forma:

37.9.1. La Infracción por primera ocasión en una obra, se la sancionará con una multa equivalente a una (1) vez el salario básico unificado.

37.9.2. La infracción por segunda ocasión en la misma obra, se la sancionará con una multa equivalente a cinco (5) salarios básicos unificados.

37.9.3. La infracción por tercera ocasión en la misma obra, se la sancionará con una multa equivalente a diez (10) salarios básicos unificados, así como la paralización de los trabajos.

37.9.4. Cuando el Representante Técnico o Propietario, responsable de la obra sea esta pública o privada ha infringido esta Ordenanza Municipal en lo referente a arrojo clandestino de los escombros, detectado mediante los controles periódicos que ejercerá la Dirección Ambiental, Sanidad

Local y Recursos Naturales, que comprende al cumplimiento del plan de manejo ambiental para las obras civiles en lo correspondiente a la disposición sanitaria de los desechos sólidos y la Dirección de Obras Públicas Municipal (para efecto de obras municipales contratadas a través de la Fiscalización sea ésta a cargo de la Municipalidad o contratada), se lo ha identificado como responsable de la generación de estos desechos mal dispuestos, se comunicará a la Procuraduría Sindica y a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para que tomen las acciones pertinentes en lo que se refiere a suspensión temporal de la obra hasta que se proceda con la recolección y transporte de los escombros al relleno sanitario o sitio autorizado bajo su costo. Así también se aplicará la multa respectiva de acuerdo a esta Ordenanza, sin perjuicio de las multas establecidas en otras ordenanzas que fueran aplicables.

Si la Municipalidad hubiese pagado el valor de la recolección, el responsable de la mala disposición de los escombros (responsable técnico y/o propietario) deberá reintegrar dicho valor más los recargos respectivos.

37.10. Las prestatarias autorizadas de recolección de escombros del servicio que atañe a esta Ordenanza, estarán sujetas a sanciones en caso de incurrir en contravenciones a lo indicado en el Art. 37.8 de la misma y su Reglamento.

37.10.1. Realizar labores de desalojo de escombros en vehículos no autorizados por la Municipalidad, sin contar con la debida licencia o permiso otorgado por parte de la Municipalidad, se la sancionará con la suspensión por caso (vehículo) del permiso otorgado. Podrá integrarse a las labores de acarreo siempre y cuando obtenga la respectiva autorización de la Municipalidad para el vehículo o vehículos suspendidos.

37.10.1.1. En caso de reincidir con la contravención antes citada se revocará el permiso de operaciones otorgado por la Municipalidad a la prestataria autorizada del servicio de recolección de escombros.

37.10.2. Transportar los escombros sin los debidos cuidados a efecto de evitar que se rieguen por el espacio público, se la sancionará con la suspensión por caso (vehículo) del permiso otorgado. Podrá integrarse a las labores de acarreo una vez se corrijan las deficiencias detectadas en lo que respecta a la recolección y limpieza de los sectores afectados por el esparcimiento de escombros y el acondicionamiento del vehículo o vehículos, para evitar que los escombros caigan en la vía pública.

37.10.2.1. En caso de reincidir con la contravención antes citada se revocará el permiso de operaciones otorgado por la Municipalidad a la prestataria autorizada del servicio de recolección de escombros.

37.10.3. No transportar y no depositar los escombros en el relleno sanitario o sitio autorizado por la Municipalidad para su disposición final, será causal de la revocatoria definitiva del permiso de operaciones otorgado por la Municipalidad a la prestataria del servicio de recolección de escombros.

El transportista que infringiera esta norma y sea encontrado in fraganti por los órganos competentes de control citados en esta ordenanza y las demás vigentes, será aprehendido y puesto a órdenes de las autoridades de policía correspondientes a fin de que sea sancionado conforme lo previsto en el Art. 607-A, del Código Penal, relativo a las contravenciones ambientales. Sin perjuicio del juzgamiento que corresponda por encuadrarse esa misma acción a otras infracciones.

Art. 38. Proceso constructivo.- A efecto del control del proceso constructivo se atenderá lo siguiente:

38.1. Los proyectos arquitectónicos, de Ingeniería y los procesos de construcción deberán observar las condiciones o parámetros establecidos en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y regulación local, expedida por el Gobiernos Autónomo Descentralizado Municipal de Junín; deberán acogerse a dicha Norma, en ejercicio de las competencias asignadas por el COOTAD.

38.2. **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 NEC y normas municipales del caso.

38.3. **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. 39. 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; con aprobación de la Dirección de Planificación y ordenamiento Territorial.

Art. 40. Materiales de Construcción Admisibles en Suelo Urbanizado No Consolidado.- En áreas urbanas que no cuenten con servicios básicos completos, se establece:

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

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

40.3. Para edificaciones de más de dos pisos, se aplicará las exigencias establecidas para las otras Zonas.

Art. 41. 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.

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

41.2. 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.

41.3. 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. 42. 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 Zonas:

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.

42.1. 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. 43. 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 44.4 y 44.5.

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

Art. 44. 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.

44.1. 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.

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

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

44.4. 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.

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

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

45.1. Para realizar cerramientos no se requiere Registro de Construcción. Sin embargo deberá solicitarse a la Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial la verificación de los límites del predio.

45.2. **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.

45.3. **Opción Municipal:** Si el contribuyente no edificare 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. 46. Normas de cerramientos.- En función de la ubicación del predio, los cerramientos se podrán construir de acuerdo a las normas siguientes:

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

46.2. 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.

46.3. 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.

46.4. 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.

46.5. **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 ml) a cada lado.

46.6. **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 coloque invadiendo las áreas de uso público.

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

Art. 47. 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 antisísmicos 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 antisísmicos 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. 48. 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. 49. 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. 50. La capacidad volumétrica de los locales destinados a los espectadores no será inferior a 3 m3 por persona, debiendo, en todo caso, establecerse la ventilación de manera que se aseguren las condiciones higiénicas que prescriba en la Dirección de Ambiental, Sanidad Local y Recursos Naturales. No obstante, podrá disminuirse esta capacidad cúbica en caso de emplearse medios mecánicos.

Art. 51. 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.

51.1. Los camerinos de los artistas no tendrán menos de 4 m2 por persona; podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente, y estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos.

Art. 52. 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. 53. Los locales destinados a talleres y habitaciones de cuidadores deberán contar con acceso independiente a los de los espectadores.

Art. 54. 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. 55. 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.

55.1. 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. 56. 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. 57. 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.

57.1. 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".

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

57.3. Las escaleras deben cumplir con los siguientes requisitos:

a) Entregarán al vestíbulo que esté en comunicación directa con las aposentadurías 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 aposentadurías 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.

57.4. 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. 58. 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. 59. 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. 60. 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. 61. 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. 62. 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 Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Hoteles, Casas Residenciales y de Pensión

Art. 63. 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. 64. Las escaleras de hoteles, residenciales y pensiones deberán cumplir con los requisitos exigidos en el Art. 76 de esta Ordenanza.

Art. 65. 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. 66. 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. 67. Las duchas, tinas y lavamanos de los hoteles y pensiones, deberán tener agua potable, fría y agua potable caliente opcional.

67.1. 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.

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

67.3. 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.

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

Art. 68. 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.

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

Art. 70. Los dormitorios deben cumplir con las condiciones aquí establecidas.

70.1. 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.

70.2. 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. 71. 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. 72. Los hoteles de más de cuatro pisos estarán provistos de ascensores y de montacargas independientes.

Art. 73. 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. 74. 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. 75. 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. 76. 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. 77. 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. 78. 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. 79. 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. 108, 109 y 110 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. 80. 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. 81. 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.

81.1. Obras menores sin exigencia de Registro de Construcción.

81.1.1. 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.

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

81.1.3. 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.

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

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

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

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

81.1.8. 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.

81.2. 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).

81.2.2. En cualquier zona, aumento y anexos, en planta baja o en primer piso alto, por una sola vez hasta 40 m 2 de construcción.

81.2.3. Cerramiento perimetral del solar.

81.2.4. Piscinas, canchas deportivas.

81.2.5. Cubiertas para garajes, bodegas o similares que sobrepasen los 150 m 2 de construcción.

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

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

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

81.3.3. 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.

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

Art. 82. 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:

82.1. 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.

El director de Planificación y Ordenamiento Territorial previo informe de La Jefatura de Planeamiento Urbano, 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.

82.2. 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.

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

DE LAS DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES.

Art. 83. Demoliciones.- Tratándose de demoliciones de edificios, el particular deberá ser comunicado a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, a través del "Aviso de Inicio de Demolición", en el cual se identificará el predio según su código catastral y consignará el propósito de la demolición. Para el efecto se deberá atenderse a lo establecido en la Ordenanza del Uso del Espacio y la Vía Pública.

Art. 84. Excavaciones.- Adicionalmente a lo establecido para demoliciones, si se requiriere excavar para construir sótanos, o cimientos a profundidades mayores a un

metro (1 m.) respecto del nivel del bordillo, necesariamente deberá contarse para el inicio de obras con el correspondiente Registro de Construcción.

DE LA CONSULTA DE NORMAS DE EDIFICACION

Art. 85. 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. 86. Plazo y validez.- Cualquier interesado, podrá solicitar las Normas de Edificación correspondiente a cualquier zona 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 promulgare.

Art. 87. Trámite.- Para efectos del trámite se presentará, lo siguiente:

87.1. Solicitud al Director de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial de las Normas de Edificación.

87.2. Presentar copia de cedula y certificado de Votación si el trámite lo realiza el titular, caso contrario copia de cedula y certificado de votación con su respectiva autorización.

87.3. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

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

87.5. Certificado de NO adeudar al GAD Municipal.

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 Y DE INGENIERÍA.

Art. 88. 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:

88.1. Solicitud dirigida al Director de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, suscrita por el profesional responsable del proyecto.

88.2. Presentar copia de cedula y certificado de Votación si el trámite lo realiza el titular, caso contrario copia de cedula y certificado de votación con su respectiva autorización.

88.3. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

88.4. Informe de regulación urbana/rural y riesgo.

88.5. Certificado de No adeudar al GAD Municipal.

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

88.7. Dos copias de los planos en formato AUTOCAD arquitectónicos, estructurales, eléctricos e hidráulicos - sanitarios a escala 1:50, 1:75, o 1:100, impresos en formato A1 y en digital (CD) en cuya tarjeta de identificación se registrará identificación del proyecto o nombre del propietario y 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.

88.8. Presentar el Acta de responsabilidad de diseños (nombre completo, profesión, # SENESCYT, mail, teléfono celular de todos los diseñadores.

La presentación de esta documentación se la receptará en orden de cada uno de los requisitos solicitados, en carpetas o folders d acuerdo a la magnitud del proyecto, y planos doblados de acuerdo a Norma INEM.

En los numerales antes indicados de los requisitos de aprobación de planos; en el capítulo VI, Anexos, encontrará más detalles para la presentación.

Art. 89. 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. 90. Término para resolver la solicitud.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial resolverá sobre la solicitud y documentación presentada en el término de quince (15) días de recibida.

Art. 91. Plazo de validez.- Una vez aprobados los planos y la correspondiente documentación, la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial archivará una copia del expediente aprobado. Esta aprobación tendrá una vigencia de un año calendario.

DEL REGISTRO/PERMISO DE CONSTRUCCION

Art. 92. 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. 93. Documentación indispensable.- Para obtener el Registro de Construcción, el predio no deberá adeudar impuestos prediales (vencidos). Se deberá entregará a la

Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, exclusivamente, la siguiente documentación:

93.1. Solicitud de Registro de Construcción al Director de Planificación Y Ordenamiento Territorial, firmado por el propietario o arrendatario y el responsable técnico de la edificación, en el que constará el código catastral del predio.

93.2. Presentar copia de cedula y certificado de Votación si el trámite lo realiza el titular, caso contrario copia de cedula y certificado de votación con su respectiva autorización.

93.3. Informe de regulación urbana/rural y riesgo.

93.4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal.

93.5. Certificado Ambiental Municipal (lo que establezca las normativas ambientales vigentes).

93.6. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

93.7. 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.

93.8. Tres copias de los planos en formato AUTOCAD arquitectónicos, estructurales, eléctricos e hidráulicos - sanitarios a escala 1:50, 1:75, o 1:100, impresos en formato A1 y en Digital (CD), en cuya tarjeta de identificación se registrará identificación del proyecto o nombre del propietario y código catastral del predio; se admitirán escalas más reducidas cuando se justificare. 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.

e) La presentación de esta documentación se la receptará en orden de cada uno de los requisitos solicitado, en carpeta o folder de acuerdo a la

magnitud del proyecto. Los planos serán presentados de acuerdo a la Norma INEM.

En los numerales antes indicados de los requisitos de aprobación de planos; en el capítulo VI, Anexos, encontrará más detalles para la presentación.

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

93.10. 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.

93.11. 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

93.12. 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 Portoviejo.

93.13. 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.

93.14. En las edificaciones a ser sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, donde se contemplen etapas o aumentos de construcción, deberá incluirse la totalidad de éstos en los diseños a presentarse. En lo sucesivo, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de su Titular 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.

93.15. La Dirección de Planificación y ordenamiento Territorial se reserva la facultad de exigir adicionalmente la presentación parcial o total de planos y/o

estudios técnicos relativos a los ítems 8 y 9 de este artículo. El interesado deberá adjuntar copia del documento de Normas de Edificación y de Aprobación de Planos, para agilizar el trámite respectivo.

93.16. Garantías para permisos de construcción.- Para obtener el permiso de construcción, el interesado sea el propietario o Constructor, presentará garantía de Ley a favor del GAD, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra, se ejecutarán de acuerdo a los planos aprobados, para lo cual se deberá adjuntar etapa y/o etapas a ejecutar y el valor de la obra, avalado por el profesional encargado de la construcción para el respectivo cálculo. No se presentará garantía para construcción de obras menores.

El monto de la garantía para las construcciones será establecido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Municipal, de acuerdo al Cuadro No 1, y sobre la base del área total y el costo total de la obra prevista por el constructor calculado según cuadro de valoración base realizado por el GAD Municipal o la Cámara de la Construcción, donde se considere tipos, categorías, especificaciones de construcción y otros.

El GAD Municipal aceptará como garantías las siguientes: Póliza bancaria, letras de cambio, Pólizas de Seguros o depósitos en moneda de curso legal. En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa. El valor será depositado en la Tesorería del GAD Municipal.

CUADRO N° 1 GARANTÍAS EN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.

AREA TOTAL CONSTRUCCIÓN (m2)		FONDOS DE GARANTÍAS DE CONSTRUCCIÓN.
DESDE (M2)	HASTA (M2)	PORCENTAJE DEL COSTO TOTAL DE LA OBRA
1,00	200,00	0,50 %
201,00	600,00	0,75%
601,00	EN ADELANTE	1,00%

93.15. Terminación de las Obras y Devolución de la Garantía.- Terminadas las obras o cuando ésta se encuentra con un avance mayor al 99%, el interesado solicitará a la Dirección de Planificación y ordenamiento Territorial Municipal para la devolución de la garantía, se compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción emitido y los planos presentados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Se deberá adjuntar a la solicitud el permiso de construcción emitido.

93.15. Terminación de las Obras y Devolución de la Garantía.- Terminadas las obras o cuando ésta se encuentra con un avance mayor al 99%, el interesado solicitará a la Dirección de Planificación y ordenamiento Territorial Municipal

para la devolución de la garantía, se compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción emitido y los planos presentados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Se deberá adjuntar a la solicitud el permiso de construcción emitido.

Art. 94. Responsabilidad civil y penal.- Dado que la Municipalidad aprueba los planos y diseños arquitectónicos y de ingeniería, el requerimiento de presentación de las cartas de responsabilidad y estudios a que se refieren los artículos 92. 8, 92. 9 y 92. 11, 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. 95. Pronunciamiento de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, no podrá solicitar documentación o información adicional a la expresamente señalada en el Art. 93, debiendo pronunciarse en un término no mayor de treinta días. El Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo informe de la Jefatura de Planeamiento Urbano podrá detener la entrega del Registro de Construcción, por una de las siguientes causas:

- Falta de la documentación exigida en el Art. 93 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 Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá realizar observaciones adicionales en el Registro, las mismas que serán controladas durante el proceso de construcción, y sin cuyo cumplimiento no podrá emitir el certificado de habitabilidad a que hace referencia el Art. 114 de esta Ordenanza.

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

Art. 96. Cálculo de tasas para la aprobación de planos.- Para el cálculo de la tasa para la aprobación de los planos, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial determinará sobre la base de los valores que para los distintos tipos de edificación que emite la Cámara de Construcción de Portoviejo. Los índices de enero y julio tendrán vigencia semestral. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial se reserva el derecho de realizar un avalúo especial para los casos que considere necesarios.

Los derechos que recibirá el GAD Municipal 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 GAD Municipal cobrará una tasa adicional que no exceda del 1 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 GAD Municipal 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. 97. 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 Dirección de Planificación y ordenamiento territorial en función de la magnitud de la obra a construirse. Se podrá conceder la ampliación del plazo, previa solicitud del responsable técnico. En los casos en que no se haya iniciado los trabajos de construcción de la parte estructural y caduque la vigencia del Registro, el mismo podrá ser renovado, siempre y cuando éste observare las normas vigentes a esa nueva fecha.

Art. 98. Retiro de la Responsabilidad Técnica.- El propietario o el responsable técnico podrá comunicar al GAD Municipal 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 al GAD Municipal la sustitución de la responsabilidad correspondiente, la que deberá hacerse constar en un certificado que será emitido por la Dirección de Planificación y ordenamiento Territorial de 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. 99. Listado mensual para efectos de control.- Es obligación de la Jefatura de Planeamiento urbano 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. 100. 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 a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial lo siguiente:

100.1. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, en el formulario diseñado para el efecto, suscrita por el propietario y el profesional responsable del proyecto.

100.2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

100.3. Certificado de No Adeudar al GAD Municipal.

100.4. 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.

100.5. 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), impresos en formato A1 y en digital CD, 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.

La presentación de esta documentación se la receptará en orden de cada uno de los requisitos solicitado, en carpeta o folder de acuerdo a la magnitud del proyecto. Los planos serán presentados de acuerdo a la Norma INEM.

100.6. 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.
100.7. 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.

100.8. 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 Portoviejo.

100.9. 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. 101. 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 al Titular de la Dirección de Planificación y ordenamiento Territorial la autorización para efectuar las referidas modificaciones. Para el efecto se presentará la siguiente documentación:

101.1. Solicitud y tasa por servicios técnicos y administrativos.

101.2. Original y copia del correspondiente Registro de Construcción.
101.3. Un juego de los planos arquitectónicos autorizados en el Registro de Construcción original.
101.4. 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. 102. Inspecciones.- Corresponde a la Jefatura de Planeamiento Urbano 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 el GAD Municipal, 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. 103. 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. 38 de esta Ordenanza. En dicha acta se anticipará con dos días hábiles, el día y la hora en que se requiere dicha presencia.

Art. 104. 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 Jefe de Planeamiento Urbano o 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. 105. Inspecciones mínimas.- En toda edificación o construcción la Jefatura de Planeamiento Urbano 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. 106. 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.

106.1. 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. 107. 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 Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, para efectos de coordinación, sobre la realización de las mismas.

Art. 108. 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. 109. 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. 110. 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. 129 y 130 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. 111. 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. 112. Requisitos de trámite.- Para proceder al Registro Catastral de una construcción el predio del caso, no deberá tener impuestos prediales vencidos; se deberá presentar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial la siguiente documentación:

112.1. Solicitud dirigida al Director de Planificación y Ordenamiento territorial, en el formulario diseñado para el efecto, suscrito por el responsable técnico y el propietario.

112.2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

112.3. Certificado de No adeudar al GAD Municipal.

112.4. Copia del Registro de Construcción, o de la certificación de Obra Menor.

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

112.6. Para casos de edificios bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se presentará una copia de la escritura de la declaratoria de incorporación a dicho régimen, debidamente notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial se pronunciarán en un término no mayor de quince días.

INSPECCION FINAL Y CERTIFICACION DE LA HABITABILIDAD DE LA EDIFICACION

Art. 113. 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 al Titular de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y solicitarán la Inspección Final. En caso que el propietario, contribuyente o arrendatario presente la escritura de entrega de obra sin haber realizado el trámite que consta en la presente Ordenanza, la jefatura de Planeamiento Urbano previo al Registro Catastral de la escritura realizará la Inspección Final con los requisitos aquí estipulados:

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

a) Copia del Registro de Construcción y de los planos arquitectónicos y/o de ingeniería actualizados, donde se incorporen sellos de aprobación. En caso de obra menor, bastará la declaración emitida por la Jefatura de Planeamiento Urbano.

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 de la Empresa Pública Municipal Mancomunada de Agua Potable, Alcantarillado y Servicios integrales del manejo de Residuos Sólidos, (EMAARS-EP) sobre el control de afluentes y lodos industriales.

f) Certificado de Registro Catastral.

g) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

113.2. 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 y de Ingeniería actualizados, donde se incorporen sellos de aprobación cuando se trate de ampliaciones que no correspondan a obra menor. Tratándose de este último caso, bastará la copia de la declaración de obra menor emitida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

b) Copia de la documentación técnica aprobada por las empresas de servicios y de los planos estructurales, si el aumento es de tres o más plantas. También se exigirá tal documentación si la remodelación del caso cubriere la totalidad de una edificación de tres o más plantas. Estos documentos no serán exigibles en casos de obra menor.

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

d) Para el caso de instalaciones industriales, el formulario original o copia autenticada del certificado de la EMAARS-EP sobre el control de afluentes y lodos industriales.

e) Certificado del Registro Catastral.

f) Tasa por servicios técnicos y administrativos.

g) Certificado de No Adeudar al GAD Municipal.

Art. 114. 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. 115. 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. 114 de esta Ordenanza, el GAD Municipal procederá a realizar la inspección final presunta, cuyos resultados se incluirán en el sistema de control de edificaciones y catastros de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. A efectos de asegurar el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior, la Jefatura de Planeamiento Urbano 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. 116. 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 desearen 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 a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial consignará que:

a) Los ambientes interiores de la edificación cuentan con suficientes condiciones de habitabilidad.

b) No contraría a las normas exigidas en esta Ordenanza, en cuanto a su volumen y altura.

c) Su acabado exterior sea compatible con el ornato del sector. Para el efecto se realizará:

   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. 117. 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. 118. 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. 119. 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. 120. Usos de solares no edificados y otras condiciones.- Los propietarios de solares no edificados, que desearen utilizarlos para la práctica de deportes al aire libre, como área de exhibición, lugar de comercio ocasional y/o transitorio, podrán solicitar la autorización correspondiente a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, sujetándose a las normas que a continuación se enuncian:

120.1. 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.

120.2. No se admitirá el uso de solares no edificados para comercio ocasional en la Zona 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.

120.3. El uso de solares no edificados para exhibición temporal no será admisible en las Zonas Residenciales (ZR2), salvo que correspondan a viviendas modelo o prototipo de la urbanización del caso.

Art. 121. Estacionamiento de vehículos.- Los propietarios que deseen utilizar los solares desocupados exclusivamente para estacionamiento de vehículos, podrán hacerlo solicitando la autorización correspondiente a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Para este efecto, el solar deberá ser pavimentado en su totalidad y sujetarse a lo establecido en los numerales del artículo anterior. Además estarán obligados a:

a) Presentar el proyecto de utilización del terreno, en el cual se deberá indicar los espacios destinados para estacionamiento y de circulación de vehículos.

b) Los espacios deberán ser definidos claramente sobre el pavimento con pintura amarilla.

c) Los solares deberán ser cercados hasta una altura no menor a dos metros cuarenta centímetros (2,40 m.), en sus frentes no edificados.

d) La circulación dentro del predio, deberá permitir la entrada y salida de vehículos y, en ningún caso, se permitirá estacionar en la zona de circulación, soportales o aceras.

e) En el interior de los solares se deberá construir un servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.

CAPÍTULO V

ÁREAS DE PROTECCIÓN Y RETIROS

Art. 122.- Se establecen los siguientes retiros:

a) Retiro de acequia y Canales de riego.- Comprende un retiro de 0.50 m a 5 metros desde cada uno de los bordes superiores o riberas de la acequia y canales, en función del cauce, caudal; y, topografía; o los que determine el GAD Provincial, el SENAGUA y lo que establezca el Plan de Desarrollo y ordenamiento Territorial.

b) Retiro de quebrada.- Se establece un retiro de 3 a 15 metros medidos desde cada uno de los bordes superiores, en función de la profundidad, causa y caudal de las aguas; y, topografía;

c) Retiro de río.- Se establece un retiro mínimo de 25 metros a cada lado desde los bordes superiores o riveras, en funciona al cauce, caudal; y topografía o el área de protección que determine el SENAGUA, y de

d) Retiro del sistema vial.- El Derecho de Vía para las diversas clases de caminos tendrán la siguiente anchura:

- Se determina en 25 metros a cada lado desde el eje de la vía en categorización de primer orden, expresas, Arterial principal y secundaria.
- Para vías terciarias (Intercantonales) se determina 20 metros, 10 metros para cada lado.
- Para vías cantonales (Entre los centros poblado, Parroquias) 15 metros, 7,50 metros para cada lado.

- Para vías de herradura y vecinales (Entre los recintos) 6 metros, 3 metros para cada lado.

e) O lo que determiné el MTOP, y la Ley de Caminos a más de lo que determine el Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial y la Ordenanza de Uso y Ocupación del Suelo.

Los retiros no constituyen pérdida del derecho de dominio de sus titulares.

Art. 123.- Ninguna persona podrá realizar edificaciones dentro de los retiros determinados en el artículo anterior; tampoco cerramientos sólidos, a excepción de los casos previstos en los literales e); y, f), tampoco se podrá alterar, dificultar, suspender, ni impedir el normal cauce de las aguas. La Dirección de Planificación autorizará y concederá el permiso para que se realice cerramiento con materiales livianos y que sean fácilmente desarmables y movibles, como hierro, malla, etc., por lo que los propietarios, poseedores o tenedores de los predios, darán facilidades a los funcionarios municipales y de las otras entidades públicas beneficiarias para que puedan ingresar libremente y hacer uso de los mencionados derechos.

DE LA ZONA RURAL, URBANA O CONURBADA

Art. 124.- Para la construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación, de cualquier tipo de edificación de una planta en el sector rural se debe obtener el permiso respectivo; para lo cual debe cumplir con lo previsto en el Art. 92 y 93, esta Ordenanza; y pagar la tasa correspondiente.

Si la construcción es de más de dos plantas, se requiere de planos arquitectónicos; y estructurales este último en el caso de ser una construcción de tres plantas o más, los mismos que deben ser aprobados por la Dirección de Planificación, previo el pago de la tasa y el depósito del fondo de garantía.

Art. 125.- Para realizar cerramientos en el frente de caminos vecinales, calles, pasaje y más bienes de uso público, se requiere de permiso o Registro de Construcción municipal.

Art. 126.- Con respecto a los materiales de construcción y escombros derivadas de la construcción, que por motivo de espacio de ocupación previo Permiso de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, depositen en lugares de tráfico vehicular y peatonal como callejones, calles, veredas y portales que afecte el libre acceso del ciudadano y a la infraestructura pública, el propietario pagará diariamente el valor de Veinte y cinco centavos (0,25 ctv.), el metro cuadrado ocupado.

Art. 127.- En lo demás, se sujetará a lo que fuere aplicable, a lo previsto en esta ordenanza para el sector urbano y rural, en concordancia con las Ordenanzas vinculantes del GAD Municipal de Junín.

CAPÍTULO VI

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 128. 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. 129. 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 Zona del caso, conforme se prescribe en el Art. 79, 90, 100 y 101 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 Zona del caso, conforme a lo prescrito en el Art. 79, 90, 100 y 101 de la presente Ordenanza.

c) Realizar Obras Menores que no cumplan las disposiciones establecidas en el Art. 81 y 82 de la presente Ordenanza.

d) Propietarios de construcciones que no designen un nuevo profesional que sustituya al anterior, cuando éste ha comunicado al GAD Municipal el retiro de la Responsabilidad Técnica, conforme a lo establecido en el Art. 80 y 98 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. 97 y 130.5 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. 113 y 116 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. 111 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. 106 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.106.1 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. 132 de esta Ordenanza.

m) Incumplir los plazos y las condiciones establecidos al propietario o Responsable Técnico, contenidos en el Art. 97, 104 y 130 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. 80, 94, 99, 103, 106, 111, 113 y 115 de esta Ordenanza.

q) Atentar a la higiene y el ornato en las obras declaradas inconclusas, tal como lo establece el Art. 117 de esta Ordenanza.

r) Ocupar el espacio o vía pública con materiales o equipos de construcción, sin contar con el permiso previo conferido por el GAD Municipal de Junín. 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 infracción será sancionada con una multa (USD) del 0.15 % del Salario Básico Unificado (SBU) ; 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. 130. 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 al GAD Municipal 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. 81 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. 111 de esta Ordenanza. Para el efecto, el Comisario Municipal atenderán lo dispuesto en el Art. 104 y 131.5 de esta Ordenanza.

Art. 131. 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 Portoviejo.

131.1. 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 Zonas del caso.

b) La demolición del área no autorizada que no se encuadre en las normas establecidas para las Zonas del caso.

131.2. 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 Zonas 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 Zona del caso.

131.3. 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.

131.4. El propietario y/o responsable técnico que impidan u obstaculicen la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios del GAD Municipal, serán sancionados con multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del Salario Básico Unificado vigente.

131.5. 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.

131.6. El propietario y el responsable técnico que no hayan realizado el Registro Catastral del caso, dentro del término prescrito en el Art. 111 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.

131.7. 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.

131.8. 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 del GAD Municipal, las empresas serán responsables solidarias del valor de los tributos evadidos.

131.9. 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. 107, 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.

131.10. 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 Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, 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. 132. 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 Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial la revocación de la aprobación de los planos, especificaciones y diseños.

Art. 133. 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 cumpliere, solicitará a la Dirección de Planificación y Ordenamiento territorial se revoque el Registro correspondiente, en caso de haberse otorgado; o se suspenda indefinidamente el proceso de construcción, si no se hubiese obtenido dicho Registro, sin perjuicio de que se imponga las multas establecidas en la Ordenanza de Usos del Espacio y Vía Pública.

Art. 134. 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 Zonas donde aquella no se admita.

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

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 alícuotas.

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. 133 de esta Ordenanza.

134.1. 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.

134.2. 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. 110, 113 y 116 de esta Ordenanza.

Art. 135.- 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:

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

135.2. 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.

135.3. 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.

135.4. 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. 136. 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. 137. Faltas graves de Profesionales.- Los responsables técnicos que en una edificación hubiesen auspiciado o permitido actos o faltas calificadas como graves por la Comisión Planificación y Proyectos, 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 Plan de Uso y Gestión de Suelo cantonal. En dicha comunicación constarán los detalles de los hechos que originan el pedido.

Art. 138. Obras no terminadas y obras inconclusas.- La obra no terminada, pero declarada habitable, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 116, 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. 139. 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. 131. Sin embargo, tales sanciones y el eventual registro ante la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial de las modificaciones realizadas regularizarán la situación de la edificación, más no el uso del suelo no conforme a norma; consecuentemente, no se emitirá el permiso de funcionamiento hasta que el particular sea subsanado.

Art. 140. Derogatorias.- De la Ordenanza de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación de Suelo del Cantón Junín, Derogase los Art. 144.- Cerramientos; Art. 145.- Voladizo; Art. 216.- Requisitos para la aprobación de planos; Art. 219.- Modificaciones y actualizaciones a los planos aprobados.; Art. 220.- Requisitos generales para la obtención de los permisos de construcción; Del fondo de Garantía Art. 240.- Para obtener el permiso de Construcción; Art. 269.- Construcciones sin permiso; Art. 270.- Construcción sin someterse a los planos; Art. 271.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación; Art. 272.- Construcciones sin planos aprobados ni permisos de construcción que no respeten las normas de zonificación.

Los Artículos derogados de la Ordenanza de Ordenamiento Territorial, Uso y Ocupación de Suelo del Cantón Junín están reformados y se encuentran contenidos en esta ordenanza acorde a las condiciones técnicas y legales; para mejorar la gestión del GAD Municipal.

Art. 141.-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.

SEGUNDA.-En caso de no constar en la actualidad con el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y que no diera lugar a la aplicación del Art. 5. Subzonas, a los artículos relacionados y lo descrito en los Anexos. En este caso la aprobación de la ordenanza será viable con la condicionante que hasta el 2019 que se ejecutará el PUGS, será sometida a una evaluación para que sea compatibilizada en base a los habilitantes para aplicar los artículos pertinentes.

TERCERA .- Dentro de los quince primeros días del mes de diciembre del último Bienio, el Director de Obras Públicas, determinará el valor del metro cuadrado de los diferentes tipos de construcciones, teniendo para el efecto como referencia los costos previstos en la Cámara de Construcción del cantón más cercano a su jurisdicción y/o en el Colegio de Arquitectos e Ingenieros Civiles y lo hará conocer al Comisario Municipal, para que pueda determinar las sanciones; a la Dirección de Planificación para que realice el cálculo del valor de aprobación de planos en base al valor del metro cuadrado, y a la jefatura de Avalúos y Catastros para el cálculo del valor de la propiedad para el bienio subsiguiente según tipologías constructivas. Si hubiere variación de los costos durante el año, los actualizará inmediatamente.

CUARTA .- Cuando los trabajos de demolición, retiro de materiales o escombros y cualquier otro que se realicen con personal y/o maquinaria municipal, a costa del infractor, al valor de los mismos se incrementará un 20%, estos valores serán determinados por las Direcciones de Planificación; y, de Obras Públicas, según el caso.

QUINTA.- Cuando se trate de programas de vivienda de interés social, éstos serán calificados como tales por el Concejo, previo los informes técnicos y legales y registrados en el MIDUVI. El Concejo mediante resolución podrá exonerar parcialmente o totalmente el pago de la tasa por aprobación de plano y concesión del permiso de construcción, sin perjuicio que en los demás se sujeten estrictamente a las normas de esta ordenanza.

Cuando existan personas naturales o jurídicas que realizaren inversiones significativas dentro del Cantón y que tenga como objetivo mejorar la calidad de vida de los habitantes con la creación de fuentes de empleo, el Concejo Cantonal previo informes respectivos podrá exonerar total o parcialmente el pago de todas las tasas establecidas en esta ordenanza, así como exonerar por el lapso de dos años el pago de la patente Municipal.

SEXTA.- Son documentos vinculantes a esta ordenanza los anexos que por disposición administrativa reposan en el departamento de planificación los cuales el usuario solicitará mediante oficio dirigido al Director del área antes indicada para su entrega y explicación.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Junín, a los 22 días del mes de junio del 2018.

Ing. Kléber Miguel Solórzano Villavicencio
ALCALDE DEL CANTON JUNIN

Ab. Yonny G. Moreira Zambrano
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES URBANAS Y RURALES; DEMOLICIÓN Y MANEJO DE ESCOMBROS DEL CANTÓN JUNÍN,** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Junín, en dos sesiones Ordinarias realizadas los días miércoles 13 y viernes 22 de junio del 2018 en primer y segundo debate, respectivamente. Lo certifico.-

Ab. Yonny Gabriel Moreira Zambrano
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTON JUNÍN.- A los veintidós días del mes de junio de 2018, a las 14H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República SANCIONO.- Para que entre en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, Registro Oficial y página web institucional.

Ing. Kléber Miguel Solórzano Villavicencio
ALCALDE DEL CANTÓN JUNÍN

Proveyó y firmó la presente, en la fecha antes indicada.

Junín, 22 de junio de 2018.

Ab. Yonny Gabriel Moreira Zambrano
SECRETARIO GENERAL