GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON TIWINTZA
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y OBRAS PÚBLICAS

ORDENANZA DE NORMAS DE ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, CONTROL Y APROBACIÓN DE PLANOS Y OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA

CONSIDERANDO:

- Que es necesario dictar las normas para el uso y ocupación del suelo urbano.

- Que es necesario facilitar el trámite para la aprobación de planos para nuevas edificaciones, lotizaciones o modificación de las ya existentes.

- Que es imprescindible dirigir en forma correcta el proceso de crecimiento de la Ciudad de Santiago y garantizar el cumplimiento estricto de las normas arquitectónicas y urbanísticas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para la Ciudad de Santiago, a través del control de los planos sometidos a aprobación municipal con normas claras y definidas técnicamente;

En uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE NORMAS DE ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO, CONTROL Y APROBACIÓN DE PLANOS Y OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

TITULO I

NORMAS DE ARQUITECTURA PARA VIVIENDA

Art. 1.- ANTECEDENTES.- Para el mejoramiento permanente de la calidad ambiental del espacio construido de la ciudad, las nuevas construcciones, ampliaciones o modificaciones, deben tener espacios con condiciones de habitabilidad y confort que respondan a las necesidades que las personas realizan; se hace entonces necesario, disponer de un cuerpo normativo para que la Municipalidad pueda efectuar las regulaciones y control respectivos.

La normativa contempla únicamente en lo que respecta a la vivienda, para lo cual, se han revisado Normas y Reglamentos de estudios similares, que por sus características técnicas, algunas de ellas han sido tomadas directamente y otras han sido adaptadas a la realidad de la Ciudad de Santiago. Esta consideración se la hace por cuanto las edificaciones casi en su totalidad son destinadas a viviendas.

De igual manera, es necesario indicar que las normas a establecerse se refieren principalmente a iluminación y ventilación, circulaciones y dimensiones mínimas de los locales.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, el perímetro de la Ciudad de Santiago, es el mismo que consta en la ordenanza que lo delimita, que fue sancionada por el Concejo Municipal del Cantón Tiwintza en sesiones ordinarias del 9 de Mayo del 2005 y en segundo y definitivo debate el 16 de Mayo del 2005

Art. 3.- VIGENCIA.- Todas las disposiciones de esta ordenanza, entrarán en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial y no tendrán el carácter de retroactivo.

Art. 4.- REFORMAS.- El Departamento de Planificación y Obras Publicas de la Municipalidad del Cantón Tiwintza podrá realizar las reformas si es que lo considera necesario. La Comisión de Obras Publicas será la encargada de revisarlas y el Concejo de aprobarlas.

CAPITULO I

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOS LOCALES

Art. 5.- LOCALES HABITABLES Y NO HABITABLES

Se consideran locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudio y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baño, de lavar, planchar, despensas, reposterías, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos y similares.

Art. 6.- ÁREAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOCALES HABITABLES

Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir luz desde el exterior.

El área mínima total de ventanas para iluminación será el 15% del área de piso del local.

El área mínima para ventilación será el 5% de la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Art. 7.- CASOS ESPECIALES

Se exceptúan de las condiciones anteriores los siguientes:

a) Los locales habitables destinados a oficinas que estén hacia una pieza habitable que reciba directamente del exterior aire y luz por un lado y hacia un pasaje cubierto por otro, siempre y cuando cumplan con las áreas mínimas de iluminación y ventilación exigidas.

b) Los comedores anexos a salas de estar, las mismas que deben cumplir con las condiciones exigidas.

Art. 8.- ÁREAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOCALES NO HABITABLES

Todo local no habitable, podrá iluminarse y ventilarse artificialmente o a través de otros locales, pudiendo estar ubicados entonces al interior de la edificación, pero deberán cumplir con las condiciones para estos casos.

Art. 9.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES BAJO CUBIERTA

a) Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se consideran iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3,00 m.

b) Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Art. 10.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES A TRAVÉS DEL ÁREA DE SERVICIO

Únicamente los dormitorios de servicio con un área de 6 m2, y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, bajo las siguientes condiciones:

a) Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que la altura útil de la habitación.

b) Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3.00 m.

Art. 11.- VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS

a) No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0.32 m2, con un lado mínimo de 0.40 m, en edificaciones de hasta dos plantas.

b) La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica, debiendo justificarse la sección proyectada.

c) En todos los casos, el ducto que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de esta, en un altura de 1.20 m como mínimo.

Art. 12.- PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Las edificaciones deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente y eficaz iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras.

Art. 13.- DIMENSIONES MÍNIMAS DE PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN PARA LOCALES HABITABLES

Todos los locales habitables, podrán recibir iluminación y ventilación directamente del exterior por medio de patios interiores de superficies no inferiores a 12 m2, para el caso de edificaciones de una planta; 16 m2; para las construcciones de dos plantas y de 20 m2; de superficie para el caso de edificios de tres plantas; teniendo en cada caso el lado menor la longitud de 3 m como mínimo.

Para edificios de más altura se incrementarán 1.5 m2 por cada metro de altura.

Art. 14.- DIMENSIONES MÍNIMAS EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN PARA LOCALES NO HABITABLES

Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6 m2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2 m, hasta una altura máxima de 3 plantas.

Art. 15.- AMPLIACIONES EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de edificaciones que afecten las dimensiones mínimas exigidas en los artículos precedentes.

Art. 16.- PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN CON FORMAS IRREGULARES

Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular deberán tener a cualquier altura su lado y superficie mínimos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 13 del presente de la presente Ordenanza.

Art. 17.- COBERTURA DE PATIOS

No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación con excepción de aquellos adyacentes a locales comerciales de uso público siempre que se los provea de ventilación adecuada.

Art. 18.- ACCESOS A PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

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

Art. 19.- MUROS EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Dentro de los patios de iluminación y ventilación no deben levantarse muros divisorios internos.

CAPITULO II

CIRCULACIONES EN LAS VIVIENDAS

La denominación de circulaciones comprende los corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas.

Art. 20.- CIRCULACIONES HORIZONTALES

- Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzca directamente a las puertas de salida o a las escaleras.

- En ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1.20 m, excepto en interiores de vivienda unifamiliares, en donde podrá ser de 0.90 m.

- Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan tanto el ancho como el alto.

- Cuando los pasillos tengan escaleras, deberá cumplir con las disposiciones sobre escaleras.

Art. 21.- ESCALERAS

- Las edificaciones tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles.

- Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán un ancho mínimo de 0.90 m.

- En cualquier otro tipo de edificio, tendrá un ancho mínimo de 1.20 m.

- El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual al ancho mínimo de la escalera.

- Solo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares, comercios u oficinas con una superficie menor a 50 m2.

- La huella de las escaleras tendrá un ancho entre 0.275 m. y 0.30 m y contrahuella una altura máxima de 0.18 m.

- Cada tramo de escalera tendrá como máximo 10 contrahuellas.

- En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.

- El acabado de las huellas será antideslizante.

Art. 22.- RAMPAS

Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

a) Tendrán un ancho mínimo igual a 1.20 m.

b) La pendiente máxima será del 10%.

c) Los pisos serán antideslizantes.

Art. 23.- PASAMANOS EN LAS CIRCULACIONES

- Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, se colocarán a una altura entre 0.85 m como mínimo y máximo 1.00 m.

- Estos pasamanos deberán estar compuestos por elementos lisos y se construirán de tal manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

Art. 24.- OCUPACIÓN DE RETIROS

Es posible ocupar los retiros laterales y posteriores con escaleras, hasta un máximo equivalente al 50% de la altura de planta baja (8 escalones), no pudiendo hacerse en retiros que den frente a calles.

Los retiros frontales se podrán utilizar como garaje, para lo cual el acceso no podrá sobrepasar el 30% del frente del lote.

No se permitirá la construcción de los de garaje en el retiro frontal del lote. Los retiros laterales podrán ser utilizados hasta una altura máxima de 4.00 m. incluido cumbreros.

No se permitirá la abertura total del frente del lote y la localización integral de estacionamientos perpendiculares a la vía pública.

El retiro posterior para edificaciones aisladas podrá ser utilizado con edificación hasta una altura de máxima de 4.00 m incluido cumbreros.

En las construcciones emplazadas en los retiros laterales y posteriores, que tengan por cubierta una losa, esta no será accesible.

Art. 25.- BALCONES - VOLADIZOS

Se permite tener balcones, terrazas, espacios de habitación, jardineras y otros voladizos hacia el lado frontal del lote.

Con excepción de aleros, todo volado de hasta 60 centímetros, debe estar separado de la línea medianera vecina a una distancia de un metro como mínimo; para dimensiones mayores, a una distancia de 1.5 veces el ancho del volado.

Cuando el tipo de implantación es sin retiro frontal (línea de fábrica), el volado máximo, dependerá del ancho de vías: Para vías mayores a los 10.00 m de sección, el volado no podrá superar los 1.10 m. Y para vías menores a la sección indicada, se permitida volados únicamente para jardineras y marquesinas que no superen los 0.45 centímetros.

Si el tipo de implantación es con retiro frontal, igualmente el volado dependerá del ancho del retiro; para retiros frontales de 5.00 m el volado no

podrá superar 1,50 metros y para retiros de 3.00 m el volado no podrá superar 1.00 m. Estos volados se construirán a partir de una altura mínima de 3.00 m, considerado desde el nivel de la acera.

En las edificaciones con retiros laterales y posteriores mínimos, se podrán construir voladizos inaccesibles como: jardineras, quiebrasoles, chimeneas, etc., hasta un ancho máximo de 0.45 m.

Art. 26.- CHIMENEAS PARA HABITACION

Las chimeneas deberán elevarse por lo menos 1.00 m, encima de la cobertura de la edificación.

Las chimeneas que atraviesen trechos construidos con estuco, yeso, madera, aglomerados y otros similares, estarán separadas de estos materiales aislantes térmicos.

Las chimeneas se podrán localizar en los retiros hasta con un ancho máximo de 0.60 m.

Las chimeneas deberán tener su salida de humo situada con relación a la dirección de la masa de aire.

CAPITULO III

DIMENSIONES DE LOS LOCALES

Art. 27.- ALTURA DE LOS LOCALES

La altura mínima de los locales habitables será de 3. 00 m entendiéndose por tal, la distancia comprendida entre el nivel de piso y la cara inferior de la losa o del cielo raso falso.

Art. 28.- ALTURA DE LOS LOCALES HABITABLES EN SOTANOS

a) Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo anterior.

b) La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medido en el centro de estas, no será menor que la mitad de la altura del local.

Art. 29.- PROFUNDIDAD DE LOS LOCALES HABITABLES

La profundidad de cualquier local habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de la luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas.

Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción:

Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 6.00 m.

Art. 30.- MEZANINES

Un mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que:

a) Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación.

b) Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.

c) No se utilice como cocina.

d) Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a planta baja.

e) Se mantenga en todo caso una integración visual con planta baja.

f) La altura mínima será de 2.10 m.

Art. 31.- BAÑOS

a) Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación exigidas.

b) Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías ni cocinas.

c) Dimensiones mínimas de baños:

- Para baños sociales (lavabo e inodoro) tendrán una superficie mínima de 1.80 m2, y como lado mínimo de 1.2 m.

- Para baños completos (lavabo, inodoro y ducha) tendrán una superficie mínima de 3.00 m2, y como lado mínimo de 1.2 m.

- Espacio mínimo entre la proyección de las piezas consecutivas = 0.10m.

- Espacio mínimo entre la proyección de las piezas y la pared lateral = 0.15m.

- Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0.65m.

- No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.

- La ducha deberá tener una superficie de 0.64 m2, con un lado de dimensión mínima de 0.80 m, y será independiente de las demás piezas sanitarias.

Art. 32.- LOCALES A NIVEL DEL TERRENO

Cuando el piso de locales se encuentre en contacto directo con el terreno, deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0.2 m por lo menos, sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Art. 33.- MUROS EN SOTANOS

Todos los muros en sótanos, deberán ser totalmente impermeables hasta una altura no menor de 0,20 m, sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Art. 34.- LOCALES CON PISOS DE MADERA

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

Art. 35.- LOCALES HABITABLES

a) DORMITORIOS

En toda unidad de vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio con superficie mínima de 8.10 m2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m, libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0.72 m2, y ancho no menor a 0.60 metros libres.

Otros dormitorios con excepción del servicio, dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0.54 m2, y ancho no menor a 0.60 m libres o incrementarán su área mínima en 0.72 m2.

b) SALA DE ESTAR

Tendrá una superficie mínima de 7.30 m2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.

d) COMEDOR

Tendrá una superficie mínima de 7.30 m2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.

e) COCINA

Tendrá una superficie mínima de 4.50 m2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m, dentro de la que deberá incluirse obligatorio un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0.60 m.

f) BAÑOS

Las dimensiones mínimas de baños y sus condiciones de ventilación e iluminación, estarán sujetas a lo estipulado en el Art. 31 de la presente ordenanza.

g) AREA DE SERVICIO

Tendrá una superficie de 3.00 m2 como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1.50 m libres, pudiendo anexarse especialmente al área de cocina y dividida de ésta, por medio de un muro o tabaquería de 1.50 m de altura.

h) AREA DE SECADO

En toda vivienda se proveerá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3.00 m2 ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m.

Art. 36.- SERVICIOS SANITARIOS EN LA VIVIENDA

Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:

cocina: fregadero con interceptor de grasas.

baño: lavamanos, inodoro y ducha.

lavadero de ropa.

Art. 37.- DEPARTAMENTOS DE UN SOLO AMBIENTE

En los edificios colectivos de vivienda, se autoriza la construcción de vivienda de un solo ambiente, cuando cumplan las siguientes características:

a) Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones del habitable con el máximo de mobiliario incorporado, que incluya clóset, con una área mínima de 12 m2, libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.

b) Una pieza de baño completa.

c) Cocineta con artefacto y mueble de cocina y lavaplatos; tendrá una área mínima de 2.25 m2 ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 1.50 m libres y el mesón de trabajo, tendrá un ancho mínimo de 0.60 m libres.

d) Área de servicio.

Art. 38.- DIMENSIONES DE PUERTAS

Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos que deberán preverse para las hojas de las mismas:

Altura mínima: 2.00 m.

Anchos mínimos:

a) acceso a vivienda o departamento: 0.90 m

b) dormitorios, salas, comedores: 0.90 m.

c) cocinas y áreas de servicio: 0.90 m

d) baños: 0.70 m.

Art. 39.- ESTACIONAMIENTOS

El número de puestos de estacionamiento por unidad de vivienda, estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

a) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean de tipo unifamiliar o bifamiliar.

b) Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda de hasta 100 m2 y un puesto adicional por cada 100 m2 en exceso.

c) Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, cuando estas sean del tipo "un solo ambiente".

d) Un puesto de estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que su área no exceda a 80 m2.

Art. 40.- ANCHOS MINIMOS DE PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS

Para automóviles normales, según la ubicación de los puestos de estacionamiento:

1. Abierto para todos los lados o contra un obstáculo, se requiere de un área de 5.00 m x 2.30 m.

2. Con pared en uno de los dos lados, se requiere de un área de 5.00 m x 2.55 m.

3. Con pared de ambos lados, se requiere de un área de 5.00 m x 2.80 m.

CAPITULO IV

CERRAMIENTOS

Art. 41.- Los cerramientos de los predios, en la Ciudad de Santiago tendrán una altura máxima de dos metros, debiendo ser virtual o transparente; prohibiéndose totalmente muro ciego a partir de un metro de altura considerado desde el nivel de la acera exterior.

Art. 42.- La construcción de los cerramientos se lo realizará y exigirá cuando el predio sea construido, con el fin de que los accesos peatonales y vehiculares queden acorde a la planificación de la vivienda.

Art. 43.- Para el caso de lotes esquineros, bien sea para los cerramientos o edificaciones sin retiro terminarán sus esquinas en ochaves de con un radio de 5,00 metros de radio.

Art. 44.- Para el caso de puertas de edificaciones sin retiros, y cerramientos, ninguna de las puertas se batirán sobre las áreas de uso público, tales como aceras o vías.

Art. 45.- Durante la construcción de las aceras se tomará en cuenta los predios existentes para que se deje los accesos vehiculares a cada uno de los ellos.

CAPITULO V

NORMAS PARA EL CUIDADO DEL ORNATO DE LA CIUDAD, SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

Art. 46.- Para conseguir la efectividad de las normas indicadas se presentan algunas disposiciones que deben ser cumplidas por la ciudadanía, a la vez exigida y velar por el cumplimiento por parte de la Municipalidad. El cumplimiento de estas normas irá en beneficio de la ciudad como de la propia ciudadanía ya que dará lugar a que se viva en condiciones aceptables y libres de peligros que pueden ser controlados.

SECCION I

CONTROL Y CUIDADO DEL ORNATO DE LA CIUDAD

Art. 47.- El control del crecimiento Urbano de la Ciudad de Santiago estará a cargo de la Municipalidad a través del Departamento de Planificación y Obras Publicas.

Art. 48.- Toda construcción, ampliación, remodelación de edificios, muros y cerramientos, no podrán efectuarse sin autorización previa del Departamento de Planificación, el mismo que vigilará que tales obras respeten las condiciones establecidas para cada zona o sector de planeamiento de la ciudad.

Art. 49.- En caso de desbanques o rellenos realizados para la construcción de cualquier tipo, que cause daños a las vías públicas, éstos tendrán que ser reparados por la persona que efectúa dichos trabajos.

Art. 50.- El funcionario municipal encargado de la inspección de construcciones deberá denunciar oportunamente ante el Comisario Municipal a los propietarios que estén realizando construcciones de obras sin apego a las disposiciones de los planos aprobados y bajo la pena de sanciones correspondientes.

Art. 51.- Instituyese la acción popular para denunciar la construcción clandestina, ante el Comisario Municipal o al respectivo Departamento de Planificación y Obras Publicas de la Municipalidad.

Art. 52.- Los propietarios de las edificaciones son responsables de la conservación de las fachadas y cerramientos, debiendo las respectivas obras mantener una buena imagen de la ciudad.

Art. 53.- Ninguna persona podrá realizar, intervención alguna sobre vías o aceras sin el permiso de la Municipalidad, interrumpiendo el tráfico vehicular y peatonal.

Art. 54.- Cuando el propietario de un predio requiera ejecutar conexiones domiciliarias, reparación o cualquier actividad en calzadas y/o aceras, dichas obras se ejecutarán previa autorización de la Municipalidad, con el compromiso por parte del propietario de reparar todos los daños causados. Para garantizar tal compromiso, el interesado depositará una garantía (equivalente al costo de reconstrucción), comprometiéndose a reparar en un plazo determinado; en caso contrario las reparaciones las ejecutará la Municipalidad con la garantía depositada.

Art. 55.- "El Concejo Cantonal del Cantón Tiwintza está facultado cuando fuere necesario, ordenar la demolición o reparación de aquellos edificios que por su estado constituyen peligro para la salud, e integridad física de sus moradores y transeúntes. Para el efecto, notificará a los propietarios poniéndoles un plazo máximo que creyera conveniente, dentro del cual, deberá llevarse a cabo dicha acción y en caso de peligro inminente tomarán las precauciones que convengan y acudirán al comisario municipal para que en juicio verbal sumario, ordene la demolición por cuenta del dueño del inmueble" (Art. 161, lit. m de la Ley Orgánica de Régimen Municipal).

Art. 56.- La Municipalidad debe ordenar la demolición de las edificaciones que no tengan la autorización municipal y estén oponiéndose a las ordenanzas establecidas para cada sector de planeamiento; tales demoliciones no darán derecho a reclamo de indemnización alguna. (Art. 161, lit. l, segundo inciso de la Ley Orgánica de Régimen Municipal).

Art. 57.- Ninguna persona puede construir o reparar edificación alguna cuando la Municipalidad estime que detenga el progreso urbanístico de la ciudad. (Art. 161, lit. l, tercer inciso de la ley Orgánica de Régimen Municipal).

Art. 58.- "Nadie podrá realizar obra alguna en bienes de dominio público, como calles, derechos de vías, plazas, aceras, quebradas con sus taludes, ríos con sus lechos (riberas) y demás bienes de uso y destino público sin el permiso especial de la Municipalidad. Los mismos son inalienables, inembargables o imprescriptibles". (Art. 262 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y Art. 634 del Código Civil).

Art. 59.- Si cualquier persona, natural o jurídica, trate de urbanizar un terreno de su propiedad, ubicado dentro del área urbana, deberá ser de conocimiento de la Municipalidad.

Art. 60.- Queda totalmente prohibido manchar las paredes de las edificaciones públicas o privadas, ya sea con propaganda comercial, política, o

de otra índole, para lo cual, deberán utilizarse afiches, carteles y se colocarán en posición y lugar destinado por la Municipalidad.

SECCION II

NORMAS DE SALUBRIDAD Y SEGURIDAD

Art. 61.- En zonas donde no se disponga de los servicios de infraestructura no se puede conceder permisos de construcción.

Art. 62.- Toda unidad de vivienda dispondrá para su uso exclusivo de por lo menos un baño completo (con ducha) y un fregadero para el lavado de ropa, para lo cual, están obligados a realizar las conexiones domiciliarias de aguas servidas y lluvias a las redes públicas, quedando prohibido evacuar directamente hacia las cunetas de las vías.

Art. 63.- Las aguas lluvias recogidas mediante canales y aguas servidas serán arrojadas mediante tubería subterránea a las redes existentes, queda totalmente prohibido, arrojar mediante canales, descubiertos al aire libre.

Art. 64.- Los humos y los vapores producidos dentro de la vivienda serán expulsados mediante chimeneas, Los mismos que sobrepasarán por lo menos un metro de alto del punto más alto de la cubierta, a fin de no afectar a las edificaciones aledañas.

Art. 65.- Se prohíbe terminantemente hacer fosas dentro de los predios de la ciudad que ocasionen la formación de charcos y afecten contra la salud de la ciudadanía.

Art. 66.- Queda prohibido dentro de la ciudad tener animales domésticos, junto o dentro de la vivienda, especialmente ganado vacuno y porcino que causan malos olores y por consiguiente se atente a la salud de los vecinos del lugar.

Art. 67.- Los locales peligrosos tales como depósitos de gas doméstico y otros combustibles se construirán con materiales incombustibles y se ubicarán alejados de toda edificación.

Art. 68.- Los locales destinados a reuniones, con capacidad de más de 50 personas deberán estar provistos de por lo menos 1 extintor de incendios cuya ubicación y buen estado de conservación, deberá ser verificado por el Cuerpo de Bomberos de la provincia.

TITULO II

CONTROL Y APROBACION DE PLANOS

CAPITULO I

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON TIWINTZA
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y OBRAS PÚBLICAS

PLANOS DE EDIFICACIONES

Art. 69.- Ninguna persona natural o jurídica podrá efectuar obra alguna en calles, plazas y parques de la ciudad, comunidades y recintos poblados a menos que exista la aprobación previa de los planos respectivos por parte del Departamento de Planificación y Obras Publicas de la Ilustre Municipalidad del Cantón Tiwintza.

Art. 70.- Las edificaciones que los interesados necesiten construir cuyas áreas superen los 36 m2, presentarán obligatoriamente los planos respectivos para su aprobación por parte del Departamento de Planificación y Obras Publicas.

Art. 71.- Durante la fase de aprobación el Departamento de Planificación y Obras Publicas controlará que se dé estricto cumplimiento a lo siguiente:

a) Que se respete las determinaciones establecidas en el Certificado de Afectación y Licencia Urbanística, emitida previamente para ese predio por el Departamento de Planificación y Obras Publicas.

b) En cuanto al diseño, que se cumplan con las Normas de Arquitectura establecidas en la presente Ordenanza.

Art. 72.- Requisitos para trámites de aprobación de planos.- Para obtener esta aprobación los interesados deberán presentar una solicitud al Departamento de Planificación y Obras Publicas adjuntando a la misma la siguiente documentación:

1. Certificado de Afectación y Licencia Urbanística otorgada por el Departamento de Planificación.

2. Carta de pago al predio urbano actualizada.

3. Dos juegos de planos (copias heliográficas) debidamente firmadas por el profesional, en sus respectivas carpetas, tamaño según la norma INEN.

4. Comprobante de pago del Colegio de Arquitectos o Ingenieros, respectivamente.

5. Certificado de inscripción en el Colegio de Arquitectos o Ingenieros del profesional proyectista.

Art. 73.- En caso de que el proyecto sobrepase los 1.000 m2. de construcción, las 4 unidades de vivienda o los 4 pisos de altura, deberá adjuntarse a lo indicado en el artículo precedente los siguientes documentos:

1.- Planos estructurales.

2.- Planos de instalaciones eléctricas firmado por un profesional responsable y que lleve la aprobación de la empresa eléctrica.

3.- Informe del Cuerpo de Bomberos.

Art. 74.- Formatos de las láminas de dibujo.- los formatos de las láminas de los proyectos serán las establecidas por el INEN, de acuerdo con el siguiente detalle:

FORMATO	DIMENSIONES (mm.)
A 4	210 x 297
A 3	297 x 420
A 2	420 x 594
A 1	594 x 841
A 0	841 x 1189
2 A 0	1189 x 1682
4 A 0	1682 x 2378

Art. 75.- Dimensiones de las carpetas.- las carpetas que contengan los juegos de planos se entregarán de acuerdo al formato siguiente: 29.7 cm de largo por 21 cm de ancho. Una carpeta por cada juego de planos.

Art. 76.- Cuadro de títulos y sellos de aprobación.- todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio libre de 0.15 x 0.10 m para los sellos de aprobación.

Los cuadros de títulos deberán contener los siguientes datos:

- Nombre del proyecto.
- Clave catastral.
- Nombre, firma y número de registro del profesional responsable.
- Título de la lámina.
- Escala o escalas.
- Número de la lámina.
- Fecha; y

- En el caso de proyectos de construcción que requieran varias series de láminas deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: Planos Arquitectónicos
E: Planos Estructurales
C: Planos Constructivos.
IS: Planos de Instalaciones Sanitarias.
IE: Planos de Instalaciones eléctricas

18 julio 2023

IM: Planos de Instalaciones Mecánicas.
IC: Planos de Instalación Electrónicas de Comunicación.
IO: Otros estudios.

Art. 77.- Contenido de los proyectos.- Los requisitos mínimos que se exigen para todo proyecto que se someta a la aprobación municipal son:

a) Plano de ubicación.- Debe abarcar un sector con un radio no menor a 200 metros, correctamente orientadas, comprendiendo además, nombres de calles, vías, etc. inscritos en una circunferencia.

b) Plano de Emplazamiento.- donde se ubicará la implantación de la edificación a una escala mínima de 1:200 en el que se anotará las medidas y ángulos del terreno, nombres de vías y de propietarios de los terrenos colindantes.

c) Cuadro de áreas.- se ubicará dentro de la primera lámina de planos arquitectónicos en el constarán los siguientes datos:

CUADRO DE AREAS

ZONIFICACION:			AREA DEL TERRENO:			CLAVE CATASTRAL	
C.O.S. P.B.:			C.O.S. O.P.:	C.U.S.:			
PISO	AREA BRUTA	AREA NO COMPUTABLE				C.O.S. P.B.	C.O.S. O.P.
		CIRCULACION	ESTACIONAMIENTO	SUBSUELOS	OTROS		
	M2.	M2.	M2.	M2.	M2.	M2.	
	TOTAL AREA NO COMPUTABLE		M2.			C.U.S.	
P.B.= PLANTA BAJA			O.P.= OTRAS PLANTAS				

NOTAS:

- No se computarán las áreas correspondientes a circulaciones generales (escalares, ascensores y sus cajas, halls de circulación vertical, pasillos comunes de circulación horizontal), estacionamientos cubiertos, áreas de subsuelo que no estén destinadas a vivienda, oficinas y marquesinas de acceso.

- Se aceptarán en las áreas proyectadas con una tolerancia máxima del 15% sobre los datos de zonificación.

- De no coincidir las áreas del cuadro con las áreas de los planos éstos serán automáticamente rechazados.

- Área bruta: área construida.- son todas las áreas cubiertas de un proyecto, sean estas cerradas, semiabiertas o abiertas.

- Área útil: área construida no computable.

- C.O.S.: (Coeficiente de Ocupación del Suelo).- Porcentaje del área del lote sobre el cual puede implantarse una edificación.

- C.U.S.: (Coeficiente de Utilización del Suelo).- Porcentaje de la superficie del lote equivalente a la máxima superficie que pueda edificarse.

d) Plantas.- Deberán serán presentadas a escala 1:50, y en caso que el proyecto lo amerite por su magnitud, podrán ser presentadas a escala 1:100. Serán dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de los muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la cota del nivel de la acera o de línea rasante dada por el Departamento de Planificación y Obras Publicas, en la mitad de frente del lote. En cada ventana deberán constar claramente las áreas de iluminación y ventilación que cumpla con lo dispuesto en las normas pertinentes.

Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocará las cotas de nivel en los sitios en que fueren necesarias para la compresión del proyecto. En la planta de cubiertas se indicarán las pendientes de las mismas en caso de que fueren inclinadas y el material a usarse.

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

En todos los casos, se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.

En todos los casos de construcciones adosadas, será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

f) Fachadas.- Deberán presentarse todas las fachadas del edificio a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

g) Planos de Instalaciones.- El conjunto de Planos de Instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre si, comprenderá: Planos de Instalaciones Eléctricas, mecánicas o especiales cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas necesarias.

h) Memoria Descriptiva.- En ésta se indicará de una manera general, las características del proyecto, monto, finalidades, uso, etc., en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4.

I) Todos los planos serán presentados con nitidez absoluta a fin de facilitar su comprensión y la ejecución de la obra.

Art. 78.- Proyectos de Aumentos o Modificaciones.- En caso de alteraciones, reconstrucciones, readecuaciones y reparaciones, los planos comprenderán las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, a fin de verificar sus condiciones futuras de seguridad, a más de todas las disposiciones pertinentes de esta Ordenanza. Estos planos se destacarán de la siguiente forma:

- Demoliciones: color amarillo
- Liberaciones: color verde
- Construcción nueva: color rojo
- Construcción a respetar sin demoler: sin color.

Para tramitar su aprobación a lo anterior, se adjuntarán los planos aprobados del estado actual de la obra.

Art. 79.- Escalas.- los planos serán elaborados a escala y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las siguientes escalas:

TIPO DE GRAFICO		ESCALAS A UTILIZARSE
Planos:	- ubicación	1 : 500
	- emplazamiento	1 : 100 ó 1: 200
	- plantas	1 : 50
	- elevaciones	1 : 50
	- cortes.	1 : 50
Planos de diseño urbano:		1 : 2000
		1 : 1000
		1 : 500
Planos de detalle:		1 : 50
		1 : 20
		1 : 10
		1 : 5
		1 : 1.

Art. 80.- Aprobación de Planos y Plazo.- cuando los planos arquitectónicos cumplan lo exigido por la Municipalidad, el Departamento de Planificación y Obras Publicas aprobará los mismos, extendiendo el **Informe de Aprobación en un formulario definido para el efecto**, en el plazo máximo de 8 y

15 días hábiles, a partir de la fecha de su presentación; si no se cumpliere con esta disposición, el interesado pondrá en conocimiento del hecho al Alcalde para la sanción al responsable de la demora. De los planos aprobados la Municipalidad retendrá un ejemplar y el otro será entregado al interesado conjuntamente con el Informe mencionado; además quedará indicado que únicamente se trata de un estudio de aprobación de planos, teniendo luego que tramitarse el **Permiso de Construcción.**

Art. 81.- Planos Rechazados.- En caso de que los planos presentados no fueren aprobados, la autoridad debe expedir un informe indicando todas las objeciones a la aprobación de los mismos. A base de este informe, el interesado debe efectuar correcciones y modificaciones en los planos y presentarlos nuevamente para su aprobación.

La Autoridad Municipal, no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación en su primera instancia, siempre y cuando el proyecto no se hubiere modificado en la parte conducente.

Art. 82.- Tasa.- De acuerdo a la ley Orgánica de Régimen Municipal, el Ilustre Concejo Cantonal tiene establecido mediante ordenanza las tasas que gravan la aprobación de los planos y la concesión de permisos de construcción.

Art. 83.- Modificaciones en Planos aprobados antes de la construcción.- todo cambio sustancial en los planos aprobados antes de su ejecución, requiere la presentación de otro nuevo proyecto sujeto a nueva aprobación, pero exento de impuesto alguno, siempre y cuando se mantenga como máximo el área del proyecto inicial. En caso de aumento de área la autoridad municipal deberá establecer el impuesto correspondiente a dicho exceso.

Art. 84.- Modificaciones en planos aprobados durante la construcción.- si durante la construcción de una edificación se desea hacer cambios sustanciales, con relación a los planos aprobados, el interesado debe solicitar una nueva aprobación, antes de efectuar los cambios en obra, debe presentarse siguiendo el mismo trámite de aprobación establecido en esta ordenanza.

CAPITULO II

PLANOS DE LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES

Art. 85.- Definiciones.- para la aplicación de la presente ordenanza y de las disposiciones administrativas relativas a ella, se utilizarán las siguientes definiciones:

Parcelación o lotización.- se considera parcelación o lotización al fraccionamiento de un predio que tenga frente a una vía pública existente o planificada por la Ilustre Municipalidad y que por el fraccionamiento no requiere nuevas vías.

Urbanización.- se considera urbanización al fraccionamiento de un predio que tenga frente a vía pública existente o planificación por la Municipalidad y además contemple vías propuestas por los urbanizadores.

Art. 86.- Para la aprobación y ejecución de una urbanización o de una lotización, los propietarios deberán cumplir con los requisitos que se detallan en los artículos siguientes y que serán presentados y tramitados en el Departamento de Planificación y Obras Publicas

Art. 87.- Anteproyectos de Lotizaciones o Urbanizaciones.- para estos anteproyectos se presentarán los siguientes documentos:

1.- Solicitud al Director del Departamento de Planificación y Obras Publicas suscrita por el propietario, con indicaciones de las características más sobresalientes del estudio a nivel de anteproyecto (área total, área lotizada, área con afecciones municipales, número lotes, etc.).

2.- Licencia Urbanística actualizada de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la Lotización o Urbanización.

3.- Título de propiedad

4.- Carta de pago del Impuesto Urbano del año en curso.

5.- El Anteproyecto se realizará en base a un plano topográfico del terreno cuya escala será de 1:1000. Las curvas de nivel deberán estar referidas a los hitos de nivelación de la Municipalidad y de existir a los del Instituto Geográfico Militar. Se indicarán además en el dibujo, los hitos (estacas) colocadas en el terreno y que corresponden a las señales de la Licencia Urbanística.

El anteproyecto debe incluir los siguientes elementos:

a) Propuesta Urbanística sujetándose a la Licencia Urbanística previamente solicitada por el interesado y otorgadas por la Municipalidad.

b) Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes: total lotizable y zonas afectadas (calles, espacios verdes, etc.). Los lotes planificados se identificarán con números y se indicará, sus superficies; y,

c) Se identificará el área que el propietario tiene la obligación de ceder gratuitamente -contribución comunitaria- a la Ilustre Municipalidad de conformidad con lo establecido por la Ley Orgánica de Régimen Municipal (Art. 249) y las Ordenanzas respectivas.

6. Toda esta documentación se adjuntará en una carpeta de 21,0 x 29,7 cm; el tamaño de los planos y el membrete estarán de acuerdo con las normas del INEN.

7. El Departamento de Planificación y Obras Publicas luego del estudio del Anteproyecto y de encontrarle ajustado a las normas establecidas, autorizará

la elaboración del Proyecto; en caso contrario; procederá a dar por escrito las recomendaciones que estimare necesarias, puntualizando los cambios a que debe someterse.

Art. 88.- Proyectos de Urbanización.- Para la aprobación de los proyectos de urbanizaciones, los propietarios entregarán la siguiente documentación:

1. Solicitud al Alcalde suscrita por el propietario, con indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, área de afecciones municipales, número de lotes, etc.)

2. Licencia Urbanística actualizada de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la urbanización.

3. Escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

4. Carta de pago del Impuesto del Predio Urbano del año en curso.

5. Oficio del Director de Planificación y Obras Publicas en el que se aprueba el estudio a nivel de anteproyecto.

6. Aprobación de proyectos y presupuestos de obras otorgados por el Departamento de Planificación y Obras Publicas Municipales (sección agua potable y Alcantarillado).

7. Aprobación de proyectos y presupuesto de obras (eléctricas) otorgados por la Empresa Eléctrica Regional.

8. El proyecto de urbanización, que contendrá:

a) Propuesta urbanística sujetándose a las Licencias Urbanísticas previamente solicitadas por el interesado y otorgadas por la Municipalidad.

b) Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes: total, lotizable y zonas afectadas (calles, espacios verdes, etc.). Los lotes planificados se identificarán con números y se indicarán sus superficies.

c) Se indicará el área que el propietario tiene la obligación de ceder gratuitamente a la Municipalidad en conformidad con lo establecido por la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

d) Proyecto de equipamiento Urbano: Zonas verdes, espacios abiertos, estacionamientos, etc.

e) Proyecto vial que contendrá:

- Proyecto en planta con dirección del abscisado; ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías; referencias de las intersecciones y cambios de dirección.

- Acotaciones completas; y Secciones transversales a Escala 1:1000.

- Proyecto vertical con abscisas; cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos.

Escalas; horizontal, 1:1000 y vertical. 1: 100.

9. Toda la documentación señalada anteriormente, deberá presentarse de la siguiente manera:

a) Una carpeta que incluya a más de los planos respectivos, los documentos descritos en los numerales del 1 al 7 del presente Artículo.

b) Cinco carpetas que contengan los planos urbanísticos y viales.

c) El tamaño de las carpetas y los planos se regirán por lo dispuesto en las normas del INEN (carpetas: 21x 29.7 cm).

10. El Departamento de Planificación y Obras Publicas Municipales elaborará el presupuesto de Obras de la Urbanización presentada y luego el Proyecto será remitido al Ilustre Concejo Municipal para su aprobación.

11. Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación del Concejo Municipal y de que el propietario o responsable haya sido notificado con tal resolución, se deberá entregar la participación municipal respectiva, en caso de existir, y las garantías que respalden la ejecución de las obras determinadas en las ordenanzas respectivas. La garantía podrá ser cualquiera de las previstas en las leyes vigentes.

12. Luego de que Asesoría Jurídica legalice la contribución comunitaria y las garantías pertinentes, la secretaría Municipal procederá a sellar los planos presentados, con lo cual, el urbanizador queda en libertad de negociar los terrenos urbanizados, que no soporten gravamen alguno (lotes que ya cuenten con obras de infraestructura).

13. En lo que se refiere a urbanizaciones cuyas obras se ejecuten por etapas, podrán enajenarse los lotes con frente a las calles que cuenten con las obras de urbanización:

- Apertura de calles.
- Construcción del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario.
- Instalación de redes de abastecimiento de agua potable.
- Instalaciones domiciliarias.
- Construcciones de aceras y bordillos.
- Lastrado o adoquinado de vías.
- Instalación de redes de energía eléctrica con acometidas domiciliarias y red de alumbrado público.

14. Para la iniciación de las obras de urbanización, el responsable deberá notificar al Departamento de Planificación y Obras Publicas Municipales para que se efectúe el control correspondiente. Las obras serán recibidas previo informe de fiscalización y con la presentación de los certificados de recepción de

las unidades de agua potable y alcantarillado y de la Empresa Eléctrica; luego de lo cual, el Alcalde autorizará el levantamiento de las garantías presentadas.

Art. 89.- Proyectos de Lotización.- Para la aprobación de los proyectos de Lotizaciones se entregarán los documentos siguientes:

1. Solicitud al Alcalde suscrita por el propietario, con indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, área de afecciones municipales, número de lotes, etc.)

2. Licencia Urbanística actualizada de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la lotización.

3. Escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

4. Carta de pago del Impuesto del Predio Urbano del año en curso.

5. Oficio del Director de Planificación y Obras Publicas en el que se aprueba el estudio a nivel de anteproyecto.

6. El proyecto contendrá lo siguiente:

a) Propuesta urbanística sujetándose a Licencia Urbanística previamente solicitada por el interesado y otorgadas por la Municipalidad.

b) Cuadro de áreas de sus respectivos porcentajes: total, lotizable y zonas afectadas (calles, espacios verdes, etc.). Los lotes planificados se identificarán con números y se indicarán sus superficies.

c) Se indicará el área que el propietario tiene la obligación de ceder gratuitamente a la Municipalidad en conformidad con lo que establezca la Municipalidad.

7. Toda la documentación descrita anteriormente, deberá presentarse de la siguiente manera:

a) Una carpeta que incluya a más de los planos respectivos, los documentos señalados en el numerales del 1 al 6.

b) Tres carpetas que contengan únicamente los planos urbanísticos.

c) El tamaño de las carpetas y los planos se regirán a lo dispuesto por las normas del INEN (carpetas de 21 x 29.7 cm).

8. Luego del informe favorable del Director de Planificación y Obras Publicas el proyecto pasará a ser de conocimiento del Concejo, a fin de verificar la existencia o no de la cesión obligatoria de suelo; de existir ésta, exigir su cumplimiento.

9. Una vez que el proyecto haya merecido la aprobación del Ilustre Concejo Municipal y que el propietario o responsable haya sido notificado con

tal resolución, se deberá entregar la participación municipal respectiva en caso de existir.

10. Luego de que Asesoría Jurídica legalice la participación municipal, se procederá a sellar los planos presentados, con lo cual, el lotizador queda en libertad de negociar los terrenos lotizados.

CAPITULO III

DEL OTORGAMIENTO DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION

Art. 90.- PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.- Serán solicitados al Departamento de Planificación cuando el área de construcción supere los 36 m2, constituyéndose en una licencia para ejecutar la obra de construcción de acuerdo a los planos aprobados; la obra quedará sujeta a inspecciones temporales por parte del Inspector de Construcciones.

Art. 91.- REQUISITOS PARA SOLICITAR EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.- Para la obtención de este permiso, el solicitante presentará los siguientes requisitos:

a) Certificado de aprobación de planos.
b) Escritura debidamente inscrita.
c) Carta de pago actualizada.
d) Certificado de Afectación y Licencia Urbanística.
e) Comprobante del pago al Colegio de Arquitectos de Morona Santiago.
f) Ficha Catastral otorgada por la sección de Avalúos y Catastros.
g) Hoja de Estadística del INEC.

Art. 92.- El Permiso de Construcción Mayor, emitido por el Departamento de Planificación y Obras Publicas, autorizará el inicio de la construcción respetando las disposiciones anotadas durante la fase de aprobación. Para posibilitar el cumplimiento de estas disposiciones durante el proceso de construcción, el Inspector de Construcción o el Comisario Municipal realizará visitas periódicas, exigiendo y verificando el cumplimiento.

Art. 93.- Con la firma de un Profesional Arquitecto, éste es responsable del proceso técnico y legal de construcción, quedando por consiguiente obligado a cumplir estrictamente lo aprobado por la Municipalidad, en caso contrario, quedará sujeto a las sanciones que establezca para ello la misma entidad.

Art. 94.- PERMISO DE CONSTRUCCIONES MENORES Y REFORMAS.- Este permiso otorgará el Departamento de Planificación y Obras Publicas, entre otros, para los siguientes casos: cerramientos, reformas y construcción de áreas que no superen los 36 m2 esto con la finalidad de prohibir la construcción, sin apego a las condiciones establecidas para cada sector de planeamiento de la ciudad y controlar la situación legal de suelo.

Art. 95.- REQUISITOS PARA SOLICITAR EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MENOR.- para obtener este permiso el solicitante presentará los siguientes requisitos:

a) Escritura debidamente inscrita.
b) Carta de pago actualizada.
c) Certificado de Afectación y Licencia Urbanística.

Art. 96.- Luego de la revisión de los requisitos presentados y comprobando las disposiciones urbanas de cada sector de la ciudad, el Departamento de Planificación y Obras Publicas emitirá el documento denominado Permiso de Construcción Menor y Reformas, el mismo que contendrá la siguiente información:

1.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN:

a) Nombre y apellido del propietario.
b) Ubicación.
c) Motivo de la solicitud.
d) Situación legal del predio (fecha y número de inscripción).
e) Tiempo de validez.

2.- CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

a) El área que puede construir, teniendo presente que no puede excederse de los 36 m2 y en una sola planta.

b) En un croquis se indicará la ubicación de la construcción en el terreno, observando siempre las características de ocupación -retiros fundamentalmente- establecidos para el sector de planeamiento en el que se encuentre.

Art. 97.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.- En los lotes sin construcción se podrán levantar construcciones provisionales, cuya edificación será autorizada por el Departamento de Planificación y Obras Publicas.

Art. 98.- Las características de la construcción deben demostrar su transitoriedad, tanto por los materiales a usarse, como por los sistemas constructivos, en cuanto permiten su fácil demolición o traslado.

Art. 99.- En cuanto a las condiciones de uso y ocupación del suelo satisfará que:

a) El uso de suelo a que se destine sea temporal por naturaleza.

b) El uso del suelo a que sea compatible con lo determinado en el Plan de Ordenamiento Territorial.

c) La construcción solo será de un piso de altura.

d) Podrá construirse un máximo de 20% del terreno (coeficiente de ocupación del suelo).

e) El propietario se compromete a desmontar o demoler la construcción provisional cuando la autoridad municipal ordene.

f) No se concederá autorización para la construcción provisional por más de una vez en el mismo lote.

Art. 100.- Se permitirá levantar cerramientos provisionales que servirán para la protección de la construcción que se realice y podrán obtener el permiso respectivo del Departamento de Planificación y Obras Publicas, con la condición de cumplir los siguientes requisitos:

c) Levantar los cerramientos provisionales ocupando como máximo la mitad del ancho de la acera, siempre y cuando se respete la línea de fábrica.

d) Garantizar la seguridad y comodidad de los peatones.
e) Tendrán buena presentación.
f) Las construcciones conocidas con el nombre de kioscos para la venta de refrescos y cigarrillos otras mercaderías no podrán tener una superficie mayor a los cuatro metros cuadrados (4m2), por dos cincuenta metros de altura, deberán ser debidamente pintados y se ubicarán exclusivamente en los sitios del Departamento de Planificación y Obras Publicas designe.

Art. 101.- REVOCATORIA A LA APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.- La autoridad municipal puede revocar la aprobación de planos y permisos de construcción expedidos de acuerdo con las disposiciones anteriores, si comprobase que se han presentado datos falsos o representaciones erróneas, de cualquier clase que sean en las solicitudes de planos correspondientes.

Art. 102.- Cuando por cualquier circunstancia debidamente justificada la autoridad encargada de la tramitación del permiso, rechace una solicitud, deberá comunicar por escrito al interesado, sus causas específicas, no podrá rechazar una segunda solicitud por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación de la primera.

Art. 103.- Si antes de la iniciación de obra, el Departamento de Planificación y Obras Publicas previa aprobación del Concejo Cantonal, cambiare las regulaciones para el sector, el interesado tendrá derecho de aprobar los nuevos planos sin pagar ningún impuesto o gravamen.

Art. 104.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las normas que se opongan a la presente Ordenanza.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del Cantón Tiwintza a los tres días del mes julio del dos mil seis.

GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON TIWINTZA

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y OBRAS PÚBLICAS

Prof. Pedro Uvijindia
ALCALDE DEL CANTON TIWINTZA

Srta. Dalila Moscoso
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA, CERTIFICO: Que, la ordenanza de Normas de Arquitectura, Uso y ocupación del suelo urbano, control y aprobación de planos y otorgamiento de permisos de construcción, fue conocida, discutida y aprobada en dos sesiones ordinarias del Gobierno Municipal del Cantón Tiwintza, la primera a los veinte y dos días del mes de mayo y la segunda el tres de julio del 2006.

Srta. Dalila Moscoso
SECRETARIA DEL CONSEJO

VICEPRESIDENTE DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN TIWINTZA.- En la ciudad de Santiago, a los seis días del mes de julio del dos mil seis, a las 14H00, de conformidad con lo que dispone el artículo **125** de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, elévese en tres ejemplares la presente ordenanza de Normas de Arquitectura, Uso y ocupación del suelo urbano, control y aprobación de planos y otorgamiento de permisos de construcción.

Prof. Agustín Mankash
VICEPRESIDENTE DEL GOBIERNO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON TIWINTZA.- En la ciudad de Santiago a los diez días del mes de julio del dos mil seis, la presente Ordenanza, suscrito por el señor Vicepresidente del Concejo y Secretaria Municipal, de acuerdo el Art. **126** de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, Sanciono la ordenanza de Normas de Arquitectura, Uso y ocupación del suelo urbano, control y aprobación de planos y otorgamiento de permisos de construcción

Prof. Pedro Uvijindia
ALCALDE DEL CANTON TIWINTZA

18 Julio 2025