[LIBRO VII 514](#_Toc490814607)

[DEL RÉGIMEN SANCIONADOR 514](#_Toc490814608)

[CAPÍTULO I 514](#_Toc490814609)

[INFRACCIONES URBANÍSTICAS A LA HABILITACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS Y PREDIOS Y SU SANCIÓN 514](#_Toc490814610)

[SECCIÓN PRIMERA 514](#_Toc490814611)

[Disposiciones Generales 514](#_Toc490814612)

[Artículo. 734. Potestad sancionadora. 514](#_Toc490814613)

[Artículo. 735. Infracciones Urbanísticas.- 514](#_Toc490814614)

[Artículo. 736. Clases de Infracciones urbanísticas.- 514](#_Toc490814615)

[Artículo. 737. Sanciones.- 514](#_Toc490814616)

[La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ordenanza se sancionará con el máximo de la pena prevista. 515](#_Toc490814617)

[Artículo. 738. Responsabilidad.- 515](#_Toc490814618)

[Artículo. 739. Efectos de las infracciones urbanísticas.- 515](#_Toc490814619)

[Artículo. 740. Medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.- 516](#_Toc490814620)

[Artículo. 741. Protección y restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones Urbanísticas.- 517](#_Toc490814621)

[Artículo. 742. Prescripción.- 518](#_Toc490814622)

[Artículo. 743. Coactiva. 518](#_Toc490814623)

[SECCIÓN SEGUNDA 518](#_Toc490814624)

[Infracciones y Sanciones en Habilitación de Suelo 518](#_Toc490814625)

[Artículo. 744. Infracciones graves.- 518](#_Toc490814626)

[Artículo. 745. Infracciones leves.- 519](#_Toc490814627)

[Artículo. 746. Informe técnico.- 521](#_Toc490814628)

[Artículo. 747. Revocatoria.- 521](#_Toc490814629)

[SECCIÓN TERCERA 521](#_Toc490814630)

[Infracciones y Sanciones en Edificación 521](#_Toc490814631)

[Artículo. 748. Infracciones graves.- 521](#_Toc490814632)

[Artículo. 749. Infracciones leves.- 523](#_Toc490814633)

[Artículo. 750. Informe Técnico.- 525](#_Toc490814634)

[Previo a disponer los correctivos correspondientes, la Comisaría de Construcciones deberá solicitar un informe motivado al Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o la Dirección de Gestión de Patrimonio, según corresponda. 525](#_Toc490814635)

[Artículo. 751. Revocatoria.- 525](#_Toc490814636)

[SECCIÓN CUARTA 526](#_Toc490814637)

[Infracciones y Sanciones por no Construcción o falta de Mantenimiento de Cerramientos y Predios 526](#_Toc490814638)

[Artículo. 752. Infracciones.- 526](#_Toc490814639)

[Artículo. 753. Títulos de Crédito.- 526](#_Toc490814640)

[Artículo. 754. Obras correctivas.- 526](#_Toc490814641)

[CAPÍTULO II 526](#_Toc490814642)

[INFRACCIONES A LAS NORMAS DE PUBLICIDAD EXTERIOR 526](#_Toc490814643)

[Y SUS SANCIONES 526](#_Toc490814644)

[Artículo. 755. Del Juzgamiento y Sanciones. 526](#_Toc490814645)

[Artículo. 756. De la publicidad en lugares no autorizados y de uso público sin permiso municipal.- 527](#_Toc490814646)

[Artículo. 757. De la Publicidad en propiedad privada con autorización del propietario sin permiso municipal.- 527](#_Toc490814647)

[Artículo. 758. Reincidencia. 528](#_Toc490814648)

[Artículo. 759. Vencimiento del permiso municipal 528](#_Toc490814649)

[DISPOSICIONES GENERALES 529](#_Toc490814650)

[DISPOSICIONES TRANSITORIAS 531](#_Toc490814651)

[DISPOSICIONES DEROGATORIAS 536](#_Toc490814652)

[DISPOSICIÓN FINAL 537](#_Toc490814653)

[GLOSARIO DE TÉRMINOS 540](#_Toc490814654)

LIBRO VII

DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I

INFRACCIONES URBANÍSTICAS A LA HABILITACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO DE CERRAMIENTOS Y PREDIOS Y SU SANCIÓN

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones Generales

1. Potestad sancionadora.

La Comisaría de Construcciones es la dependencia responsable para sancionar las infracciones urbanísticas previstas en este capítulo.

1. Infracciones Urbanísticas.-

Se consideran infracciones urbanísticas objeto de las sanciones establecidas en este Capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas contenidas en la presente Ordenanza en relación a la habilitación del suelo, edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

1. Clases de Infracciones urbanísticas.-

Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza relacionadas con la habilitación del suelo y edificación se clasifican en graves y leves.

1. Sanciones.-

Las infracciones relacionadas con la habilitación del suelo y edificación serán sancionadas con multa:

1.- Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

2.-Infracciones graves: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ordenanza se sancionará con el máximo de la pena prevista.

1. Responsabilidad.-

Las responsabilidades por infracciones urbanísticas se aplicarán de acuerdo a lo siguiente:

1. Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales o jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.
2. Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.
3. Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.
4. En el caso de que en aplicación de los preceptos de la presente Ordenanza se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido en su cuantía máxima. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.
5. Efectos de las infracciones urbanísticas.-

Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en la presente Ordenanza podrá dar lugar a la adopción de las medidas siguientes:

* 1. La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada como consecuencia de la actuación urbanística ilegal, a través de las acciones correctivas contempladas en la presente Ordenanza, si así fuere el caso.
	2. La iniciación de los procedimientos de revocación o extinción de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación urbanística ilegal.
	3. Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora.

En ningún caso se podrá dejar de adoptar las medidas tendientes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la infracción.

1. Medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.-

Sin perjuicio de las multas que hubiere lugar, la Comisaría de Construcciones podrá ordenar una o más de las siguientes medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística:

1. **Medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Urbanística, realizados sin la correspondiente autorización.**

Cuando una actuación urbanística se realice sin la correspondiente Licencia Urbanística conforme a esta Ordenanza o sin ajustarse a las normas administrativas o reglas técnicas objeto de control municipal, el Comisario de Construcciones podrá disponer como medida cautelar la suspensión inmediata de la actuación.

De no cumplirse voluntariamente la orden de suspensión, la Comisaría de Construcciones ordenará la clausura de la obra.

Junto con la medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Urbanística, la Comisaría de Construcciones podrá ordenar, como medidas provisionales complementarias, el ajuste de la actuación urbanística a las condiciones señaladas en la Licencia Urbanística dentro de un plazo perentorio que, en todo caso, no podrá superar los treinta días, contados desde la notificación de la medida cautelar de suspensión.

Junto con la medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Licencia Urbanística, el Comisario de Construcciones podrá ordenar, como medidas provisionales complementarias, la realización de las obras de mitigación que sean necesarias como consecuencia de la actuación ilegal del infractor, dentro de un plazo perentorio. De no procederse a la ejecución de lo ordenado por parte del administrado, dentro del plazo perentorio otorgado, el GADMR ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor, con el recargo previsto en la Ley.

1. **Del derrocamiento**

Si transcurrido el plazo otorgado el interesado no hubiere ajustado las actuaciones a las condiciones señaladas en la Licencia Urbanística, la Comisaría de Construcciones dispondrá la sustanciación de la causa conforme el procedimiento establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

De no justificarse en el proceso el cumplimiento de las actuaciones señaladas en el inciso anterior la autoridad sancionadora podrá ordenar el derrocamiento de las obras realizadas por fuera del ordenamiento jurídico nacional o cantonal, actividad que estará a costa del interesado.

Cuando la actuación ilegal consistiera en la demolición de una construcción, la Comisaría de Construcciones ordenará, si así procede, la reconstrucción de lo indebidamente demolido en un plazo perentorio de acuerdo a informe técnico.

De no procederse a la ejecución de lo ordenado por parte del administrado, dentro del plazo perentorio otorgado, en el caso de los dos párrafos anteriores, el GADMR ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor, con el recargo previsto en la Ley.

1. **Revocatoria de la Licencia Urbanística.**

En los casos que supongan error, fuerza o dolo en la emisión de licencias, el Comisario pondrá en conocimiento el hecho a fin de que el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o el Alcalde, según corresponda, revoque la Licencia concedida, así como dispondrá la paralización o el cese inmediato de las actuaciones iniciadas o desarrolladas a su amparo.

Cuando el contenido de actos administrativos constituya manifiestamente una infracción grave que no sea subsanable se revocará la licencia. La extinción en tal caso no dará derecho a indemnización alguna.

1. Protección y restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones Urbanísticas.-

Las medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones, cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en el presente Capítulo.

1. Prescripción.-

La acción para sancionar las infracciones previstas en este capítulo, prescribirán en el plazo de cinco años contados desde el día en que la infracción se haya cometido.

1. Coactiva.

Para el cobro de las multas, la Unidad de Cartera Vencida ejercerá la acción coactiva. El procedimiento de ejecución coactiva observará las normas del Código Tributario y supletoriamente las normas procesales pertinentes.

SECCIÓN SEGUNDA

Infracciones y Sanciones en Habilitación de Suelo

1. Infracciones graves.-

Las infracciones graves serán sancionadas con multa entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Constituyen infracciones graves las siguientes:

1. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo;
2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones;
3. Ejecutar obras de infraestructura sin autorización y que irrogue daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas;
4. Parcelar o construir sobre un área de terreno determinada el equivalente a sus derechos y acciones sin contar con autorización municipal de fraccionamiento o subdivisión;
5. No ejecutar las obras de infraestructura necesaria en un proceso de urbanización;
6. Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con Licencia Urbanística no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma.

**Correctivos.-**

Sin perjuicio de la multa establecida en éste artículo, para las infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el GADMR, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Infracción** | **Término para correctivo (días)** | **Correctivo** |
| a. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo. | 30 | Suspensión de todo tipo de fraccionamiento. |
| b. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones. | Inmediato | Suspensión de la publicidad o promoción y comercialización |
| c. Ejecutar obras de infraestructura sin autorización y que irrogue daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas. | 30 | Suspensión de obra y remediación. |
| d. Parcelar o construir sobre un área de terreno determinada el equivalente a sus derechos y acciones sin contar con autorización municipal de fraccionamiento o subdivisión. | 30 | Suspensión de obras.Obtener la licencia respectiva de conformidad con el PUGS. |
| e. No ejecutar las obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización. | 30 | Suspensión de las obras.Cumplimiento de la normativa. |
| f. Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con autorización no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma. | 30 | Suspensión de obra.Cumplimiento de la normativa. |

1. Infracciones leves.-

Las infracciones leves serán sancionada con multa entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Constituyen infracciones leves las siguientes:

1. Fraccionar un terreno sin Licencia Urbanística, aun cuando los lotes y demás especificaciones del fraccionamiento cumplan con la zonificación vigente;
2. El que teniendo la obligación, no asuma las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. establecidos en la norma nacional y local, en procesos de habitación de suelo;
3. Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos;
4. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras;
5. Obstaculizar el control municipal;
6. Ocupación del espacio público sin autorización con equipos, materiales y/o escombros;
7. No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras;
8. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.

**Correctivos.-**

Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Infracción** | **Término para correctivo (días)** | **Correctivo** |
| a. Fraccionar un terreno sin Licencia Urbanística, aun cuando los lotes y demás especificaciones del fraccionamiento cumplan con la zonificación vigente para el sector serán sancionados con una multa de 45 salarios básicos unificados de los trabajadores en general. | 30 | Suspensión de obras.Cumplimiento de la normativa urbana. |
| b. El que teniendo la obligación, no asuma las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. establecidos en la norma nacional y local, en procesos de habitación de suelo, será sancionados con una multa de 45 salarios básicos unificados de los trabajadores en general. | 30 | Suspensión de obras.Remediación de daños causados. |
| c. Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos. | 30 | Suspensión de obras.Cumplimiento de la normativa urbana. |
| d. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras | 30 | Suspensión de obras.Cumplimiento de la normativa urbana. |
| e. Obstaculizar el control municipal; | Inmediato | Suspensión de la obra. |
| f. Ocupación del espacio público sin autorización con equipos, materiales y/o escombros. | Inmediato | Desocupación del espacio público |
| g. No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras | Inmediato | Notificación  |
| h. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras  | 15 | Presentar licencia y publicitar la obra en rotulo |

1. Informe técnico.-

Previo a disponer los correctivos correspondientes, la Comisaría de Construcciones deberá solicitar un informe motivado al Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o la Dirección de Gestión de Patrimonio, según corresponda.

1. Revocatoria.-

En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, aquella solicitará a la autoridad otorgante de la licencia proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

SECCIÓN TERCERA

Infracciones y Sanciones en Edificación

1. Infracciones graves.-

Las infracciones graves se sancionarán con multa entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Constituyen infracciones graves las siguientes:

1. Edificar sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección;
2. Ejecutar obras de edificación sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que irroguen daños en bienes protegidos;
3. Ejecutar obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y las Normas Ecuatorianas de Construcción;
4. Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional;
5. Construir sin autorización en espacio público o en propiedad privada de terceros;
6. Demolición de edificaciones patrimoniales. Sin autorización municipal sin perjuicio de otras acciones judiciales;
7. Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones;
8. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
9. Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional.

**Correctivos.-**

Sin perjuicio de la multa establecida en éste artículo, para las infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el GADMR, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Infracción** | **Término para correctivo (días)** | **Correctivo** |
| a. Edificar sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección. | Inmediato | Suspensión de obra y derrocamiento. |
| b. Ejecutar obras de edificación sin autorizaciones que supongan un riesgo para la integridad física de las personas o que irroguen daños en bienes protegidos. | 30 | Suspensión de obras.Remediación. |
| c. Ejecutar obras de edificación que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la Normativa Nacional de Construcción. | 30 | Suspensión de obras.Cumplimiento de la normativa urbana. |
| d. Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional. | 30 | Remediación |
| e. Construir sin autorización en espacio público o en propiedad privada de terceros. | 15 | Derrocamiento |
| f. Demolición de edificaciones patrimoniales. Sin autorización municipales sin perjuicio de otras acciones judiciales.  | 30 | Restituir el bien y suspensión de obra |
| g. Comercializar unidades de vivienda que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones. | Inmediato | Suspensión de obras.Remediación |
| h. Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente; | Inmediato | Suspensión de obras.Cumplimiento de la normativa urbana. |
| i. Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional | 30 | Suspensión de obras.Cumplimiento de la normativa urbana. |

1. Infracciones leves.-

Las infracciones leves se sancionarán con multa entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Constituyen infracciones leves las siguientes:

1. Ejecutar obras de edificación sin la correspondiente autorización administrativa municipal;
2. Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal;
3. Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional;
4. No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente;
5. Ocupación del espacio público o la propiedad privada de terceros, sin autorización, con equipos, materiales y/o escombros.
6. Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
7. Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados;
8. Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
9. Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes.
10. Obstaculizar las inspecciones y control municipal correspondientes.
11. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Edificación, así como el nombre del propietario, y del profesional responsable del proceso constructivo.

**Correctivos.-**

Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Infracción** | **Término para correctivo (días)** | **Correctivo** |
| a. Ejecutar obras de edificación sin la correspondiente autorización administrativa municipal. | Inmediato | Suspensión de obras.Cumplimiento de la normativa urbana. |
| b. Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal. | 30-60 | Suspensión de obras.Cumplimiento de la normativa urbana. |
| c. Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional. | 30-60 | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana. |
| d. No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente. | 30-60 | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana. |
| e. Ocupación del espacio público o la propiedad privada de terceros, sin autorización, con equipos, materiales y/o escombros. |  |  |
| f. Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional. | 30-60 | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana. |
| g. Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados. | 30-60 | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana. |
| h. Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes. | Inmediato | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana. |
| i. Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes. | Inmediato | Suspensión y cumplimiento de la normativa urbana. |
| j. Obstaculizar las inspecciones y control municipal correspondientes. | Inmediato | Suspensión de la obra. |
| k. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Edificación, así como el nombre del propietario, y del profesional responsable del proceso constructivo. | 1 | Presentar licencia y publicitar la obra en rotulo  |

1. Informe Técnico.-

Previo a disponer los correctivos correspondientes, la Comisaría de Construcciones deberá solicitar un informe motivado al Subproceso de Control Territorial y Uso de Suelo o la Dirección de Gestión de Patrimonio, según corresponda.

1. Revocatoria.-

En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido, la Comisaría de Construcciones dispondrá la suspensión de la obra y solicitará a la autoridad otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, proceda con la revocatoria del mismo.

SECCIÓN CUARTA

Infracciones y Sanciones por no Construcción o falta de Mantenimiento de Cerramientos y Predios

1. Infracciones.-

Constituyen infracciones que serán sancionados con una multa equivalente al uno por ciento (1%) anual del valor de la propiedad, calculado en base al avalúo catastral de la Municipalidad, las siguientes:

1. Incumplimiento de construcción de cerramiento, una vez cumplido el plazo de 180 días desde la fecha de notificación.
2. Incumplimiento del mantenimiento del cerramiento o del predio, una vez cumplido el plazo de 45 días desde la fecha de notificación.
3. Títulos de Crédito.-

Los valores por concepto de multas se emitirán como títulos de crédito, siendo su cobro ejecutado por la vía coactiva.

1. Obras correctivas.-

El Comisario de Construcciones dispondrá la ejecución de medidas correctivas en los plazos señalados, una vez realizadas estas acciones procederá a levantar la suspensión de las obras normales y la continuación del proceso de habilitación del suelo o edificación.

CAPÍTULO II

INFRACCIONES A LAS NORMAS DE PUBLICIDAD EXTERIOR

Y SUS SANCIONES

1. Del Juzgamiento y Sanciones.

El incumplimiento a las disposiciones que regulan la publicidad en el presente Título, será juzgado y sancionado por la o el Comisario Municipal, observando el procedimiento establecido en los artículos del 395 al 401 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

1. De la publicidad en lugares no autorizados y de uso público sin permiso municipal.-

La Comisaría de Construcciones es la dependencia responsable para sancionar las infracciones a la instalación de todo tipo de elementos publicitarios en espacios públicos y privados. Quien instale cualquier publicidad en lugares no autorizados y de uso público, será sancionado con el valor equivalente al 100% de la Remuneración Básica Unificada, más la obligación de retirar la publicidad en un plazo no superior a 15 días así como de restituir el espacio público a su estado original. En caso de incumplimiento de retiro, los costos que demanden tal actividad serán de responsabilidad del infractor.

La publicidad retirada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, deberá ser reclamada por sus propietarios en el plazo máximo de 30 días posteriores a su retiro, previo el pago de las multas y los costos de actuación municipal. Transcurrido este plazo, a falta de reclamo, la Comisaría Municipal, dispondrá la utilización o destrucción de tales materiales, debiendo en todo caso llevarse actas y registros de sus actuaciones.

1. De la Publicidad en propiedad privada con autorización del propietario sin permiso municipal.-

 Quien instale publicidad exterior en propiedad privada y con autorización del propietario o propietaria pero sin permiso municipal, será sancionado con la multa del valor equivalente al 50% de la Remuneración Básica Unificada y al retiro de la publicidad dentro del plazo máximo de 15 días. Si no cumpliere en el plazo dispuesto, la publicidad será retirada por la administración municipal a costa del infractor.

Si esta infracción se cometiere en el Centro Histórico, bienes inventariados o áreas patrimoniales del Cantón Riobamba, sin perjuicio de las acciones administrativas y legales por daños y afectación al Patrimonio, se sancionará adicionalmente al infractor con una multa del 20% de la Remuneración Básica Unificada.

Los rótulos fuera del Centro Histórico del Tipo I2 tienen la obligación de registrarlos ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, en caso de no realizar este registro se impondrá una multa del 10% de la Remuneración Básica Unificada por metro cuadrado.

1. Reincidencia.

En el caso que se vuelva a instalar publicidad exterior en propiedad privada con autorización del propietario o propietaria y sin permiso municipal, el GADM Riobamba a través de la Comisaría Municipal, dispondrá el retiro inmediato de la publicidad, imponiendo al infractor una multa equivalente al valor comercial de la publicidad, y el retiro inmediato de la publicidad; y al propietario del inmueble le impondrá la multa del 20% de la remuneración básica unificada.

La o el infractor reincidente, no podrá obtener el o los permisos municipales para la instalación de publicidad exterior en el cantón Riobamba.

1. Vencimiento del permiso municipal

Las personas naturales y jurídicas que mantuvieren instalados estructuras publicitarias de los tipos que regula esta Ordenanza, deberán con 30 días de anticipación al terminar el año fiscal, manifestar su interés para renovar la ocupación del sitio por un año más; renovación que puede otorgarse máximo hasta 5 años; vencido este plazo, indefectiblemente será declarado en disponibilidad.

De no manifestar su interés en el plazo concedido, se le notificará a través de la Comisaría Municipal, que proceda al retiro de la estructura y publicidad en el plazo de 15 días. Vencido este plazo si no se hubiese retirado la estructura, lo efectuará el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba a costa del o la propietaria de la publicidad, con la multa establecida por la instalación de publicidad sin permiso municipal.

Si la o el propietario no reclama dentro de los 30 días siguientes al retiro, la o el Comisario Municipal dispondrá la destrucción o la utilización de los materiales de la publicidad, del cual se dejará constancia escrita de su actuación.

DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** Todos los trámites de habilitación de suelo y edificación, iniciados hasta la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, continuarán con el proceso en curso, de acuerdo a la misma normativa y condiciones de zonificación, sin considerar el cambio de norma que instituye el Código Urbano. Esta disposición se aplicará también respecto del otorgamiento de permisos de habitabilidad, de propiedad horizontal o similar.

En los casos en los cuales el propietario decida acogerse a las nuevas condiciones de zonificación, deberá informar su decisión mediante comunicación escrita dirigida al Director de Gestión de Ordenamiento a fin de que se disponga el archivo del trámite, y el propietario quede facultado a presentar una nueva propuesta a partir de la vigencia del Código Urbano. De existir Resolución de Anteproyecto o Proyecto, previo al archivo, éstas serán extinguidas.

**SEGUNDA.-** Se autoriza expresamente a la Dirección encargada de la gestión del ordenamiento territorial a complementar y actualizar el sistema vial del Cantón y someterlo a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal e incorporarlos al PUGS.

**TERCERA.-** De conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Telecomunicaciones y más normativa relacionada, en todos los proyectos viales y de desarrollo urbano y vivienda, se preverá la construcción de ductos subterráneos, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, los cuales permitan el soterramiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones, así como las redes eléctricas.

**CUARTA.-** El contenido de los formularios normalizados, Proyectos Técnicos y procedimientos y requisitos adicionales correspondientes a las licencias urbanísticas de Proyectos Especiales, serán aprobados y modificados a través de Resolución Administrativa por parte del Alcalde.

**QUINTA.-** Cuando se identifiquen materiales de construcción en actividades de desbanque se deberá solicitar autorización a la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial para su explotación.

**SEXTA.-** Se establece como sistema de coordenadas oficial para todo trabajo o trámite dentro de las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba, de sus empresas y de cualquier entidad que realice actividades inherentes, el sistema de Coordenadas UTM WGS 84 Zona 17 Latitud sur.

**SÉPTIMA.-** Las especificaciones técnicas y de calidad de los materiales estarán acordes a las normativas del Instituto Nacional de Normalización INEN, Normas Ecuatorianas de la Construcción, a las Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes, así como de normas específicas estipuladas en cada campo profesional.

**OCTAVA.-** Para la colocación de publicidad en áreas verdes se deberá contar con el informe técnico del Subproceso de Control Territorial Uso de Suelo.

**NOVENA.-** El pago establecido por concepto de tasas relacionadas con la presente Ordenanza, se deberá realizar de la siguiente manera: la tasa anual se pagará dentro del plazo improrrogable de los primeros quince días de cada año, en los demás casos se pagará dentro de los primeros ocho días del mes subsiguiente.

**DÉCIMA.-** El Subproceso de Gestión de Riesgos será el encargado de la actualización de las reglas técnicas de su responsabilidad.

**DÉCIMA PRIMERA.-** Los informes técnicos a los que se hacen alusión en el desarrollo integral de la presente Ordenanza serán de exclusiva responsabilidad de los técnicos y/o profesionales intervinientes en su emisión en los términos establecidos en el artículo 233 de la Constitución de República del Ecuador.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Todos los proyectos y ejecución de las obras deberán estar bajo la responsabilidad de profesionales cuyos títulos estén registrados en la SENESCYT u organismo competente.

**DÉCIMA TERCERA.-** En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Código Orgánico Tributario; y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** Los anteproyectos o proyectos que hayan sido aprobados por la Municipalidad hasta la fecha en que entre en vigencia esta Ordenanza, se reconocerán bajo las condiciones que se aprobaron, pese al cambio de norma que se instituye, no obstante, tendrán un plazo perentorio de vigencia de dos años contados a partir de su respectiva aprobación; fenecido el mismo, caducarán de manera automática.

En cuanto a las edificaciones que a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, cuenten con planos aprobados, y hubieren sido construidas conforme a los mismos, podrán someterse al procedimiento de declaratoria bajo régimen de propiedad horizontal, reconociéndose las condiciones en que fueron aprobadas.

Así mismo los propietarios de suelo podrán adaptar o acogerse a las nuevas normas de zonificación siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en las normas técnicas que se definen para el efecto.

**SEGUNDA.-** Serán inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón Riobamba, a fin de que surtan los efectos legales inherentes a su naturaleza, las ordenanzas mediante las cuales el Concejo Municipal autorizó fraccionamientos y la consecuente transferencia de espacios a propiedad municipal, que hubieren sido expedidas antes de la vigencia del Código Urbano, por única vez; y, en un plazo no superior a 360 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, caso contrario operará la caducidad de pleno derecho.

**TERCERA.-** Las actividades comerciales y de servicios en funcionamiento que cuenten con permisos de funcionamiento o patentes, y que con la vigencia del PUGS resulten incompatibles a los usos principales determinados en cada zonas de planeamiento, podrán seguir operando con permiso provisional siempre y cuando obtengan autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de índices de saneamiento, seguridad y adecuadas condiciones de funcionalidad.

No se renovarán los permisos que impliquen el acopio de sustancias peligrosas o que en general ocasionen un evidente peligro para la seguridad de la población en usos principales vivienda y mixto.

En la Ordenanza que Regula el Otorgamiento de Patentes en el Cantón Riobamba, se normará los requisitos, temporalidad y más condiciones que regulen la reubicación de aquellas actividades que con la vigencia de este Código resulten incompatibles con los usos de suelo principales.

**CUARTA.-** Las industrias que se encuentren en la zona urbana, que cuenten con permisos o patentes de funcionamiento en vigencia y que se encuentren fuera del Parque Industrial, podrán seguir operando por cinco años contados a partir de la vigencia de esta Ordenanza, siempre y cuando en el plazo de dos años presenten el correspondiente plan de cierre y obtengan permisos o certificaciones anuales emitidos por Gestión de Riesgos, Cuerpo de Bomberos, y la Dirección de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene, o la autoridad ambiental competente.

**QUINTA.-** Las actividades extractivas que están en funcionamiento y que tengan incompatibilidad de usos, podrá seguir funcionando mientras dure y se efectúe el cierre de operaciones. Para este efecto se contemplará el cierre y abandono de mina aprobado por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y de la Dirección de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene.

**SEXTA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, de manera inmediata a la vigencia de la presente Ordenanza, gestionará la realización de estudios especializados sobre riesgos naturales que puedan afectar al Cantón, a fin de contar con los mismos en el plazo de un año y sean validados por la Secretaría de Gestión de Riesgos.

En función de los resultados que se obtengan de los estudios, el PUGS podrá ser revisado respecto de las asignaciones para fraccionamiento y edificación.

**SÉPTIMA.-** Se podrá revisar la zonificación rural, una vez que se perfeccione y se reciba del Ministerio rector de la política agraria, el catastro nacional georeferenciado y las valoraciones agrícolas que debe establecer el Ministerio rector de la política agraria, ganadera y de pesca.

**OCTAVA.-** En el plazo de un año el Subproceso de Gestión de Riesgos presentará a conocimiento del Concejo Municipal un proyecto que implemente las zonas y puntos seguros en el territorio del Cantón Riobamba.

**NOVENA.-** Las empresas e instituciones públicas y privadas reguladas que se encuentren en funcionamiento, que no dispongan y/o que no hayan implementado el Plan de Reducción de Riesgos aprobado por la Unidad de Gestión de Riesgos, tendrán un plazo no mayor a 240 días para cumplir los requerimientos exigidos por la presente Ordenanza, a partir de la aprobación de la misma.

En caso de disponer de un permiso de funcionamiento y patente del año en curso y no se cumplan las disposiciones de esta Ordenanza, deberán proceder a la renovación de las autorizaciones.

**DÉCIMA.-** En un plazo no mayor a 365 días contados a partir de la presente Ordenanza la Unidad de Gestión de Riesgos implementará un sistema informático para que los regulados alimenten dicha base de datos en línea.

**DÉCIMA PRIMERA.-** Las empresas, personas naturales o jurídicas que han suscrito convenios y obtenido permisos con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y tengan instalados en áreas públicas o privadas del Cantón Riobamba, cualquiera de los tipos de publicidad exterior, dentro del plazo de sesenta días se someterán a las especificaciones de las nueva normativa, para lo cual deberán ponerse al día en los pagos de los permisos de ocupación, cuya liquidación la efectuará la Dirección de Gestión Financiera. Si la publicidad cumple con las especificaciones técnicas, podrán permanecer en las mismas ubicaciones por el tiempo que se establezca en el permiso cancelando los nuevos valores establecidos.

Vencido este plazo, y si no se ha actualizado ni realizado el pago del valor adeudado, la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y/o Patrimonio dentro del ámbito de sus atribuciones, solicitará a la Dirección de Gestión Financiera la emisión del correspondiente título de crédito, quien a través de la Comisaría Municipal notificará a la empresa o persona natural propietaria de la publicidad, el retiro de la misma dentro del plazo de 8 días, caso contrario será retirada por la Administración Municipal e imputada al valor de los costos del retiro y multa, si no los hubieren cancelado en 5 días.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Si dentro de los primeros tres meses a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, se instalan rótulos en el Centro Histórico e inmuebles inventariados, de acuerdo a las características establecidas en el Título II del Libro V de este Código, el titular del ejercicio de la actividad económica, tendrá derecho a la exoneración del 10% del pago del impuesto de Patente Municipal. Hasta diciembre de 2017 se podrán cambiar los rótulos en el Centro Histórico sin ningún incentivo. A partir del 1 de enero de 2018 se aplicará la sanción estipulada en el citado Título.

**DÉCIMA TERCERA.-** La Dirección de Gestión Financiera, sobre la base de la información proporcionada por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y la Dirección de Gestión de Patrimonio, realizará la liquidación de los valores adeudados por las personas naturales o jurídicas y dispondrá su cobro inmediato

**DÉCIMA CUARTA**.- En un plazo no mayor a 30 días desde la vigencia de la presente Ordenanza, la Jefatura de Avalúos, Catastros y SIG, elaborará el catastro de los predios y propietarios que no tienen cerramiento o no tienen mantenimiento, con el que se elaborará la notificación preventiva.

**DÉCIMO QUINTA.-**.En el plazo máximo de 180 días a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Comisión de Ordenamiento Territorial, presentará al Concejo Municipal la propuesta de ORDENANZA QUE REGULE LA LICENCIA DE INSTALACIÓN Y USO DE INFRAESTRUCTURA EN ESPACIO PÚBLICO PARA LA PROVISIÓN DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES”, incorporándose al Código Urbano, una vez aprobada.

**DÉCIMO SEXTA.-** En el plazo no mayor a 90 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Comisión de Ordenamiento Territorial, presentará al Concejo Municipal para su discusión y aprobación la Ordenanza que regule el otorgamiento oneroso del aprovechamiento superior al básico previsto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (índice creado).

**DÉCIMO SÉPTIMA.-** En un plazo no mayor a 180 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza la Comisión de Ordenamiento Territorial, presentará al Concejo Municipal para su discusión y aprobación una Ordenanza que establezca incentivos para el fomento de la inversión en el Cantón Riobamba.

**DÉCIMA OCTAVA.-** En un plazo no mayor a 180 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, contratará un estudio para la Generación de Fotografía Aérea, Obtención de Ortofoto y Elaboración de Cartografía con Fines Catastrales para el Cantón Riobamba en sus Zonas Consolidadas.

**DÉCIMA NOVENA.-**En un plazo no mayor a 180 días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y la Dirección de Gestión de Planificación y Proyectos, identificarán los Componentes Estructurantes y Urbanísticos que complementen a los definidos en el PUGS.

**VIGÉSIMA.-** Con la finalidad de encaminar el cumplimiento de la Disposición Transitoria Décimo Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización así como de la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,  el Concejo Municipal en un plazo no superior a ciento ochenta días a partir de la vigencia de esta Ordenanza revisará el contenido de la Ordenanza No. 017 – 2015 que Norma el procedimiento de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados de interés social del cantón Riobamba y aprobará una nueva normativa para el efecto.

**VIGÉSIMA PRIMERA.-**En el plazo máximo de 90 días contados a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión de Talento Humano, en coordinación con las Direcciones de Gestión de Ordenamiento Territorial, Patrimonio y de Gestión de Tecnologías de la Información, someterán a conocimiento y aprobación del señor Alcalde el Manual de Procedimientos Administrativos regulados en el Libro III del Código Urbano.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-**El Alcalde mediante resolución administrativa normará la integración de la mesa institucional, estableciendo sus facultades dentro de los procesos de habilitación del suelo y edificación*.*

**VIGÉSIMA TERCERA.**- El Señor Alcalde en un plazo no superior a 60 días a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, expedirá la Resolución Administrativa que reglamente la proporcionalidad entre las sanciones atribuibles a las infracciones leves y graves establecidas en las secciones Segunda y Tercera del Libro VII de este Código.

**VIGÉSIMA CUARTA.-** Una vez transcurridos 60 días contados a partir de la publicación de esta Ordenanza en el Registro Oficial, a fin de agotar el procedimiento de inducción al personal vinculado a la ejecución de esta normativa y garantizar la operatividad del sistema informático institucional, se suspenderá por el plazo de 30 días la recepción de nuevas solicitudes de autorización de fraccionamientos, constitución de propiedades horizontales y planos de construcción.

**VIGÉSIMA QUINTA.-** Una vez sancionada la presente Ordenanza en un plazo no superior a 60 días a partir de su vigencia, la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial con el apoyo de la Dirección de Gestión de Comunicación programará y ejecutará agendas de capacitación así como campañas de difusión en relación al contenido de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**PRIMERA.-** Se derogan expresamente las siguientes normas:

La Ordenanza 04 que Delimita el Perímetro Urbano de la Ciudad de Riobamba, de 15 de agosto de 1997.

La Ordenanza 13 de Subdivisiones Prediales, Reestructuraciones Parcelarias, Urbanizaciones, y Proyectos de Interés Social Popular en la Ciudad de Riobamba, de 9 de diciembre de 1998.

La Ordenanza 2 de Aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Riobamba, de 4 de noviembre de 1998.

La Ordenanza 002-99 para el Control y Aprobación de Planos, de fecha de sanción 26 de febrero de 1999.

La ordenanza 05 que Reglamenta el Uso de Suelo en la Ciudad de Riobamba, de fecha 28 de octubre de 1998.

La Ordenanza 08 Reformatoria que Delimita el Perímetro Urbano de la Ciudad de Riobamba, de 29 de septiembre de 1998.

La Ordenanza 001-2006 para el Control y Administración del Centro Histórico y el Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Riobamba, de 19 de enero de 2006.

La Ordenanza 013-2010 Reformatoria a la Ordenanza No 013-1998 de Subdivisiones Prediales, Reestructuraciones Parcelarias, Urbanizaciones y Proyectos de Interés Social Popular en la ciudad de Riobamba, de 13 de mayo de 2010.

La Ordenanza 005-2012 que Fija los Límites Jurisdiccionales entre la ciudad de Riobamba y la Parroquia Rural Licán, de fecha 21 de junio de 2012.

La Ordenanza 007-2012 que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Territorio del Cantón Riobamba, de 14 de agosto de 2012.

El plano 1 del artículo 7 de la Ordenanza 001 para el Control y Administración del Centro Histórico y el Patrimonio Cultural Edificado de la Ciudad de Riobamba, de fecha 19 de enero de 2006 y se la reemplaza con las zonas ZH1 Y ZH2 del PUGS.

La Ordenanza 18-2010 que Delimita el Perímetro Urbano de la Ciudad de Riobamba, sancionada el 22 de junio de 2010.

La Ordenanza 020-2010 Que Reglamenta la Construcción de Cerramientos en los predios del Cantón Riobamba, de 5 de julio de 2010.

Deróguese la Ordenanza No. 002-2017 que regula la Publicidad Exterior en el Cantón Riobamba, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 1000, el 11 de abril de 2017.

**SEGUNDA.-** Deróguese todas las disposiciones contenidas en ordenanzas municipales o normas de inferior categoría jurídica que se contrapongan a las prescritas en esta Ordenanza.

**TERCERA.-** Deróguense todas las normas que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia en el plazo de 90 días contados a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Riobamba, a los quince días del mes de julio de dos mil diecisiete.

Ing. Napoleón Cadena Oleas Dr. Iván Paredes García

**ALCALDE DE RIOBAMBA SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**: El infrascrito Secretario General del Concejo Cantonal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, **LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL CÓDIGO URBANO PARA EL CANTÓN RIOBAMBA,** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 10 y el 15 de julio de

2017.- **LO** **CERTIFICO.**

Dr. Iván Paredes García

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.-** Una vez que la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE EL CÓDIGO URBANO PARA EL CANTÓN RIOBAMBA,** ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE**.-

Riobamba, 21 de julio de 2017.

Dr. Iván Paredes García

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.-** Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado **LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL CÓDIGO URBANO PARA EL CANTÓN RIOBAMBA,** la sanciono y dispongo su publicación,deconformidad con lo dispuesto en el Artículo Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.-

**EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.-**

Riobamba, 21 de julio de 2017.

Ing. Napoleón Cadena Oleas

**ALCALDE DE RIOBAMBA**

**CERTIFICACIÓN.-** El infrascrito Secretario General del Concejo de Riobamba, **CERTIFICA QUE:** El Ing. Napoleón Cadena Oleas, Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO:**

Dr. Iván Paredes García

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

JA/gvy/mas/imm.-

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Para el propósito de esta Ordenanza, deben aplicarse las siguientes definiciones:

**Acera:** Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y calzada, destinada al tránsito de peatones.

**Acondicionamiento:** Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

**Actividad publicitaria exterior.-** Toda acción comunicacional encaminada a difundir, mediante los medios previstos en esta Ordenanza, la existencia de un bien servicio, de una actividad y/o mensaje de toda índole, dirigida a recabar la atención del público hacia un fin determinado.

**Afectación:** Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

**Alcantarilla:** Tubo, cuneta, canal, y cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, agua lluvia o subterráneas.

**Alero:** Parte inferior del tejado que sobresale de la fachada.

**Alteraciones materiales:** Cualquier modificación en cualquier edificio existente por medio de aumento de dimensiones o cualquier otro cambio en cubierta, conjunto de puertas y ventanas, sistema sanitario y drenaje en cualquier forma. La abertura de una ventana o puerta de comunicación interna no se considera como alteración material. Del mismo modo, las modificaciones en relación a trazado de jardines, enlucido, pintura, reparación de cubiertas o revestimientos no deben considerarse como alteraciones materiales. Estas incluyen los siguientes trabajos:

1. Conversión de un edificio o parte de él, destinado a habitación como una unidad de vivienda, en dos o más unidades y viceversa.
2. Conversión de un edificio o parte de él, apropiados para habitación humana, en una casa de vivienda o viceversa.
3. Conversión de una casa de vivienda o una parte de ella en una tienda, bodega o fábrica y viceversa.
4. Conversión de un edificio usado, concebido para un propósito determinado como tienda, bodega, fábrica, y otros, en un edificio para otro propósito diferente.

**Altura de local:** La altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

**Altura de un edificio:** Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PDOT a través de su herramienta de aplicación PUOS. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben excluirse para el propósito de medir alturas. Si el edificio no tiene directamente frente a la calle, debe considerarse sobre el nivel promedio del terreno contiguo y circundante al edificio.

**Altura útil:** Altura libre del local, cuando no se ha previsto un tumbado terminado, la cara inferior de las viguetas o vigas de cubierta debe tomarse como límite superior de la altura útil.

**Ancho de vía**: Es la distancia horizontal de la zona de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

**Antena:** Elemento radiante, especialmente diseñado para la recepción y/o transmisión de las ondas radioeléctricas.

**Área bruta urbanizable:** Corresponde al área total del predio a urbanizar.

**Área construida:** Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semi-abiertas o abiertas excluyendo azoteas.

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

**Área de circulación:** Sirve para relacionar o comunicar horizontal y verticalmente, diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad como vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas.

**Área de Infraestructura:** Aquellas a las que se encuentran circunscritas las instalaciones y equipos utilizados para establecer la comunicación en el servicio móvil avanzado y el cableado aéreo y subterráneo.

**Área de lote:** Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

**Área de protección natural:** Se refiere a la zona de uso destinado a la conservación natural, a su calidad ambiental y equilibrio ecológico.

**Área neta urbanizable:** Resulta de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías, equipamientos y servicios públicos tales como: canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles y otros.

**Área total:** Es la superficie total de un predio individualizado, con linderación y mensuras precisas, que va a ser sometido a fraccionamiento.

**Área urbana:** Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos.

**Área útil:** Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del lote.

**Área verde:** Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres y arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

**Autoridad municipal:** El organismo de gobierno local encargado de regular las construcciones. Para el propósito de esta Ordenanza puede autorizar a una Comisión o a un funcionario para que actúe en su representación.

**Autorización o permiso ambiental:** Documento emitido por el Ministerio del Ambiente o la autoridad competente, que determine el cumplimiento y conformidad de elementos de la normativa ambiental aplicable.

**Bajante:** Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno y usado o construido para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

**Balcón:** Una construcción proyectada en sentido horizontal, provista de un pasamano o balaustrada para servir como pasaje o espacio exterior.

**Barrera arquitectónica:** Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los minusválidos.

**Bomba de gasolina:** Una área de terreno incluyendo cualquier estructura adicional, usada y diseñada para almacenamiento y distribución de gasolina, petróleo y otros combustibles para la propulsión de vehículos.

**Calzada:** Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

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

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

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

**Casa de departamentos:** Un edificio arreglado considerado o diseñado para ser ocupado por dos o más familias que viven independientemente una de otras.

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

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

**Certificado de normas particulares:** Certificado expedido por la Municipalidad, que contiene las normas de Zonificación Urbana de un predio.

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

**Cobertizo**: Un espacio cubierto construido sobre una terraza.

**Coeficiente de ocupación del suelo (COS)**: Relación entre el área del lote y el área máxima de edificación en planta baja.

**Coeficiente de ocupación total del suelo (COS TOTAL):** Relación entre área del lote y el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno.

**Comercialización**: Cualquier acto o contrato sea público o privado que tenga por objeto comprometer la venta de parte de bienes raíces cuyos fraccionamientos no hayan sido autorizados por la Autoridad Municipal.

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

**Corredor:** Ver pasillo.

**Corredores arteriales:** Son vías cuyo TPDA, estimado en un promedio al año, va de 300 veh/día.

**Cuarto de equipo (recinto contenedor):** Habitáculo en cuyo interior se ubican los elementos o equipos pertenecientes a una red de telecomunicaciones.

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

**Chimenea:** Conducto destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

**Densidad bruta:** Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.

**Densidad de población:** Es el número de habitantes por hectárea.

**Densidad neta:** Es la relación entre el número de habitantes y el área neta urbanizable.

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

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

**Desagüe:** Incluye una alcantarilla, tubo, cuneta, canal y cualquier otro elemento para evacuar aguas servidas, materiales fecales, agua contaminada, desechos, agua lluvia o aguas subterráneas y otros tubos de aire comprimido, tubos de desagüe sellados y maquinaria especial o aparatos para elevar, recoger, expeler o enviar desechos a aguas servidas a la cloaca pública.

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

**Derecho de vía:** Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de camino. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

**Ducto:** Espacio cerrado en sus costados, destinado a contener tuberías o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo su ventilación a través del mismo.

**Edificio:** Toda construcción, sea esta transitoria o permanente destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.

**Edificio comercial:** Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

**Edificio de alojamiento:** Edificio usado como habitación temporal.

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

**Edificio exento**: Un edificio cuyas paredes y techo son independiente de cualquier otra estructura.

**Edificio industrial:** Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

**Edificio público:** Un edificio usado o considerado para el uso, sea ordinario u ocasional, como iglesia, capilla, templo, o cualquier lugar de culto público, colegio, escuela, teatro, cine, sala de conciertos, salón público, baño público, hospital, hotel, restaurante, sala de conferencias o cualquier otro lugar de reunión pública.

**Edificio residencial:** Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

**Eje estructurante:** Es el conformado por un conjunto de predios adyacentes a determinadas vías, con condiciones y aptitudes para implementar actividades de servicios, equipamientos y centros de trabajo de carácter de ciudad y zonal; en los que su consolidación funcional y morfológica moderna –con asignaciones de uso y altura de edificación especiales- permitirá la desconcentración de actividades y un reparto razonable homogéneo de actividades y población.

**Equipamiento urbano:** Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios complementarios.

**Esfuerzo lateral:** Es el producido por vientos o movimiento sísmicos.

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

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

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

**Espacio público:** Áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a satisfacer las necesidades colectivas; es el elemento que articula, estructura el espacio, y regula las condiciones ambientales del mismo.

**Espacio público:** Es el espacio de dominio público o privado en el que la publicidad exterior colocada es visible; incluyendo el espacio privado susceptible de publicidad exterior y el espacio de servicio general, en los que la publicidad exterior colocada sea visible desde el espacio público. Es toda área susceptible de publicidad exterior, ubicada en cada uno de los bienes de uso público establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Espacio Público de dominio privado:** Es el espacio susceptible de publicidad Exterior, ubicado en predio edificado o sin edificar de propiedad privada, incluso cuando se trate de edificaciones en proceso de construcción u obras de mantenimiento, que no constituye espacio de servicio general o espacio público de dominio público, que son reguladas por la presente Ordenanza.

**Espacio de servicio general:** Es toda área edificada o sin edificar (pública o privada) destinada al uso o disfrute general.

**Estación:** Uno o más transmisores o receptores o una combinación de transmisores y receptores, incluyendo las instalaciones accesorias, necesarios para la operación de un servicio vinculado con el uso de espectro radioeléctrico.

**Estacionamiento:** Lugar destinado a acomodar vehículos, pueden ser áreas públicas o privadas.

**Estación de servicio:** Cualquier área o estructura usada o diseñada para usarse en lustrado, engrasado, lavado, rociado, limpieza en seco o de otro tipo y servicios adicionales, en vehículos automotores.

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

**Estructuras fijas de soporte:** Términos genéricos para referirse a torres, torretas, mástiles, monopolos, soportes en edificaciones, o sus similares en las cuales se instalan antenas y equipos de telecomunicaciones para la prestación del servicio móvil avanzado.

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

**Fábrica:** Establecimiento dotado de maquinaria, herramientas e instalaciones necesarias para la fabricación de ciertos objetos, obtención de determinados productos o transformación industrial mediante una fuente de energía.

**Familia:** Un grupo de personas relacionadas normalmente entre sí por consanguinidad o matrimonio, que viven juntos en una sola unidad de habitación y tienen un servicio común de cocina y baño. Los sirvientes domésticos deben considerarse adjuntos al término “La familia”.

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

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

**Garaje privado:** Un edificio o un local adyacente diseñado o usado para depósito de automóviles.

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

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

**Homologación:** Es el proceso por el que un equipo terminal de una clase, marca y modelo es sometido a verificación técnica para determinar si es adecuado para operar en una red de telecomunicaciones específica.

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

**Implantación:** Ubicación, fijación, colocación o inserción de estructuras de soporte y la infraestructura relacionada, de los radios de bases de antenas de servicio móvil avanzado, sobre un terreno o edificaciones terminadas.

**Índice de habitabilidad:** Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

**Índice de resistencia al fuego:** El índice de resistencia al fuego de los diferentes materiales de construcción.

**Incombustible:** Este término debe aplicarse solamente a materiales. Un material incombustible es el que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con fuego.

**Incomodidades:** Significa e incluye cualquier acto, omisión, lugar o cosa que causa lesión, peligro, molestia u ofensa a los sentidos de la vista, el olfato o el oído, o perturbación al descanso o al sueño: lo que es o puede ser peligroso a la vida, perjudicial a la salud o a la propiedad.

**Inodoro (wc):** Un retrete con dispositivo para lavar el artefacto sanitario con agua. No incluye el cuarto de baño.

**Inventario:** Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En él constan entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

**Inventario continuo:** Registro de todos y cada uno de los bienes patrimoniales de un universo predeterminado con características homogéneas.

**Inventario selectivo:** Registro de bienes patrimoniales seleccionados previamente mediante parámetros de valoración preestablecidos.

**Liberación:** Intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones no adecuadas que desvirtúan las características o composición original.

**Legalización arquitectónica o urbana:** Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular, esto es, su aprobación y aceptación de acuerdo con las normas vigentes.

**Letrina de caída:** Una letrina de un piso alto cuya excretas caen, a través de un conducto, al piso bajo.

**Letrina de servicio:** Una letrina de la cual se retiran las excretas en forma manual y no mediante una corriente de agua.

**Letrina conectada:** Una letrina conectada al sistema municipal de desagüe.

**Letrina no conectada:** Una letrina no conectada al sistema municipal de desagüe. Puede conectarse a un tanque séptico.

**Línea de camino:** La línea que señala los límites laterales de un camino.

**Línea de fábrica:** La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

**Línea de retiro:** Línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por la Autoridad Municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

**Lindero:** Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

**Local habitable:** Un local usado o diseñado para uso de una o más personas, para estudiar, estar, dormir, comer, cocinar (si se usa como sala de estar) pero no incluye baños, servicios higiénicos, lavanderías, despensas de servicio y almacenamiento, corredores, bodegas, buhardillas ni espacios que no sean usados con frecuencia durante períodos largos.

**Lote**: Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca la Autoridad Municipal y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

**Lote de doble frente:** Un lote que tiene frente de dos calles sin ser lote en esquina.

**Lote en esquina**: Un lote situado en el cruce de dos calles y frente a ambas.

**Lote, fondo del:** La distancia horizontal promedio entre los linderos delantero y posterior del lote.

**Lote interior**: Un lote cuyo acceso se efectúa por medio de un pasaje desde una calle, sea que tal pasaje forme o no parte del mismo lote.

**Lote mínimo**: Área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

**Lugar de reunión**: Un local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para dar asiento o acomodar 100 o más personas y usado como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto u otros usos.

**Mampostería:** La forma de construcción compuesta de ladrillos, piedras, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, u otros elementos o materiales similares de construcción o una combinación de éstos, colocados en hiladas, unidad por unidad mediante mortero.

**Manzana:** Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público.

**Material resistente al fuego:** Cualquiera de los siguientes materiales o sus similares:

1. Mampostería construida con ladrillos cerámicos de buena calidad, piedras y otros materiales duros e incombustibles, apropiadamente trabajos y colocados en capas de mortero de cal y arena, cal-cemento y arena y, cemento arena.
2. Hormigón armado de cemento y otros productos incombustibles de cemento.
3. Teca y otras maderas duras, cuando se usan como vigas o columnas o en combinación con estructuras de hierro.
4. Pizarras, tejas, ladrillos, baldosas y cerámica, cuando se usan para cubiertas y revestimiento.
5. Hormigón ligero, en capas de espesor no menor de 10 cm. Compuesto de ladrillos rotos, grava y cal, cemento o yeso calcinado, cuando se usa para relleno entre vigas de piso.
6. Cualquier otro material aprobado por las autoridades.

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

**Medianera:** Son los linderos o límites entre una parcela y las colindantes.

**Mercado:** Área de terreno o edificio reservado o destinado por la Autoridad Municipal para la erección de un grupo de tiendas o puestos de venta.

**Mezanine:** Un piso intermedio entre dos pisos, sobre la planta baja y físicamente conectado con ella, con una área limitada a dos tercios del área de dicha planta.

**Mimetización:** Proceso mediante el cual una estructura es asimilada al entorno existente, tratando de disminuir la diferencia entre sus características físicas y las de contexto urbano, rural y arquitectónico en el que se emplaza.

**Mobiliario urbano:** Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.

**Monumentos arquitectónicos:** Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.

**Monumentos conmemorativos y esculturas:** Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.

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

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

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

**Muro de división:** Un muro que no soporta otra carga que su propio peso.

**Muro exterior:** Un muro exterior o cerramientos verticales de cualquier edificio, que no sea un muro divisorio, aun cuando esté contiguo al muro de otro edificio, también significa un muro colindante con cualquier espacio abierto interior de un edificio.

**Muro medianero:** Un muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos, siendo la propiedad común de ambos propietarios. Si cada uno de dos propietarios construye un muro divisorio en su propio terreno, éste no es “muro medianero” y ninguna parte de cimientos debe proyectarse hacia la propiedad vecina, excepto legal entre dichos propietarios.

**Nivel de la calle:** La altura oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote.

**Nomenclatura:** Sistema de denominación de los nombres de las calles y espacios públicos.

**Ochave:** Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera para obtener una mejor visibilidad.

**Parcelario:** Forma y tamaño del lote.

**Pared:** Ver muros.

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

**Pasaje peatonal:** Vía destinada a uso de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

**Pasillo:** Área de circulación horizontal.

**Patio:** Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

**Informe aprobatorio de finalización de obras:** Es el informe o certificación de que la construcción ha concluido cumpliendo las normas y reglas técnicas y por lo tanto puede entrar en uso o servicio.

**Informe aprobatorio de finalización de obras:** Es el informe o certificación de que la habilitación del suelo ha concluido cumpliendo con las normas y reglas técnicas y la realización de las obras exigidas.

**Licencia Urbanística de edificación:** Documento otorgado por la Autoridad Municipal competente, que autoriza la ejecución de una obra física conforme a las reglas técnicas y previa aprobación del proyecto técnico: planos arquitectónicos, estructurales e ingenierías.

**Pilastra:** Un pilar que forma parte de un muro sobresaliendo de éste y aparejado al mismo.

**Plano aprobado:** El grupo de dibujos y especificaciones presentados bajo las presentes disposiciones para una construcción en proyecto, y debidamente aprobado por la Autoridad Municipal.

**Plano topográfico:** Representación gráfica, a escala, de los linderos, relieves y las características de superficie de un terreno.

**Pórtico (porche):** La superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular de un edificio.

**Predio:** Lote de terreno con o sin edificaciones.

**Prestador del SMA:** Persona natural o jurídica que posee el título habilitante para la prestación de servicio móvil avanzado.

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

**Publicidad de Terceros:** Es aquella mediante la cual se transmiten indistintamente mensajes comerciales ajenos a la actividad económica realizada en los bienes en los cuales es instalada.

**Publicidad exterior:** Para efectos de este Título, se entenderá por Publicidad Exterior la que tiene como finalidad la trasmisión de mensajes publicitarios que es visible desde el espacio público, siendo susceptible de atraer la atención de quienes se encuentren en espacios abiertos, circulen por la vía pública, en medios privados o públicos de transporte y, en general, permanezcan o transiten por lugares o espacios de utilización común.

**Publicidad exterior especial:** Publicidad de carácter no convencional y no tipificada que puede tener carácter experimental de carácter temporal.

**Publicidad exterior fija:** Es aquella publicidad propia o de terceros que se realiza mediante todo tipo de anuncios publicitarios permitidos que se implante de manera temporal o permanente en el espacio público.

**Publicidad exterior móvil:** Publicidad propia o de terceros que se realiza mediante elementos publicitarios instalados en medios de transporte y en otros medios con movimiento por acción mecánica, eléctrica o de otra fuente y globos aerostáticos a través de pintura, paneles y materiales adheridos a la carrocería.

**Radiaciones no ionizantes:** Para fines de aplicación de la presente Ley, se entenderá como la radiación generada por uso de frecuencias del espectro radioeléctrico que no es capaz de impartir directamente energía a una molécula o incluso a un átomo, de modo que pueda remover electrones o romper enlaces químicos.

**Redes privadas:** Son aquellas utilizadas por personas naturales o jurídicas en su exclusivo beneficio, con el propósito de conectar distintas instalaciones de su propiedad o bajo su control. Su operación requiere de un registro realizado ante la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones y en caso de requerir de uso de frecuencias del espectro radioeléctrico, del título habilitante respectivo.

Las redes privadas están destinadas a satisfacer las necesidades propias de su titular, lo que excluye la prestación de estos servicios a terceros. La conexión de redes privadas se sujetará a la normativa que se emita para tal fin.

**Reglamento de protección de emisiones de radiación o ionizantes:** Reglamento de protección de emisiones de radiación no ionizantes, generados por el uso de frecuencia espectro radioeléctrico, aprobado por el CONATEL mediante Resolución 01-01CONATEL-2005, publicada en el Registro Oficial Nº. 536 del 3 de marzo del 2005 y las que lo modifiquen.

**Repetidor de microondas:** Estación radioeléctrica que permite el enlace entre estaciones radioeléctricas del servicio móvil avanzado (SMA), sin brindar servicio a usuarios.

**RBU:** Remuneración Básica Unificada.

**Reconstruir:** Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

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

**Reestructuración:** Intervención que se realizará con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas del bien patrimonial.

**Reestructuración urbana:** Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

**Registrado (arquitecto/ingeniero/profesional):** Un arquitecto, ingeniero o profesional inscrito en el Registro Municipal correspondiente, para el ejercicio de su profesión.

**Regulaciones de zonificación:** Cualquier regulación para controlar el uso del suelo establecido por la Autoridad Municipal.

**Rehabilitación arquitectónica:** Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

**Reintegración arquitectónica:** Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

**Remodelar:** Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

1. Aumento en las dimensiones o cualquier otro cambio en la cubierta.
2. Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
3. Del sistema sanitario o de drenaje.
4. Cambio de uso en una edificación o parte de ella.
5. Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas.
6. En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

**Resguardo**: Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.

**Restauración:** Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

**Restitución:** Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

**Retiro:** Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

**Salida:** Un pasaje, canal o medio de egreso de cualquier edificio, piso o área de piso a una calle y otro espacio abierto de seguridad.

**SENATEL:**  Secretaria Nacional de Telecomunicaciones.

**Señalización:** Sistema de señales indicativas de información, prevención restricción y servicios.

**Servicio Móvil Avanzado:** Servicio final de telecomunicaciones del servicio móvil terrestre, que permite toda transmisión, emisión y recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos, voz, datos o información de cualquier naturaleza.

**Signo de anuncio:** Un signo, sea libres o portado o adherido a un edificio y otra estructura y destinado a anunciar a una persona, una firma, una sociedad o un establecimiento.

**Sistema de audio y vídeo por suscripción:** Servicio de suscripción, que transmite y eventualmente recibe señales de imagen, sonido, multimedia y datos destinados exclusivamente a un público particular de abonados.

**SMA:** Servicio Móvil Avanzado.

**Sótano:** El piso inferior de un edificio ubicado total o parcialmente bajo el nivel del terreno.

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

**Superficie de un local:** Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

**SUPERTEL:** Superintendencia de Telecomunicaciones.

**Telecomunicaciones:** Se entiende por telecomunicaciones toda transmisión, emisión o recepción de signos, señales, textos, vídeo, imágenes, sonidos o informaciones de cualquier naturaleza, por sistemas alámbricos, ópticos o inalámbricos, inventados o por inventarse.

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

**Tienda:** Local en donde se venden artículos de alimentación y de uso personal y domésticos, además de otras varias clases. No incluye una bodega.

**Traza:** Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

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

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

**Urbanización:** Terreno urbano dividido en áreas de uso privado y de uso público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir, de conformidad con las normas vigentes, previamente aprobado por ordenanza o resolución.

**Usuario:** Cualquier persona que habita con carácter permanente una edificación.

**Uso del suelo:** Tipo de utilización asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

**Usos del suelo complementario:** Son aquellas actividades afines al funcionamiento del uso principal, para establecer relaciones entre ellos, optimizar la utilización del comercio, servicios y equipamientos, disminuir los desplazamientos y homogenizar las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio.

**Usos del suelo condicionado:** Son aquellos que no siendo necesarios para el funcionamiento del uso principal y no impactando en él, puede permitirse bajo determinadas condiciones normativas.

**Usos del suelo principal:** Es aquel señalado por la zonificación como predominante con carácter obligatorio, y que puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.

**Uso del suelo no permitido:** Son aquellos usos que se hallan en contradicción con el uso principal, en una estructura urbano-territorial, por generar impacto urbano o ambiental negativo, por lo que son prohibidos.

**Uso privado:** Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

**Uso público:** Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de servicio público.

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

**Vereda:** Un acceso peatonal construido con materiales como ladrillo, hormigón, piedra, asfalto.

**Vestíbulo:** Espacio que está a la entrada de un edificio que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda.

**Vía:** Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

**Vía arterial:** Vía urbana destinada a estructurar el sistema vial urbano.

**Vía colectora:** Vía destinada a servir las áreas urbanas insertas dentro de la malla definida por las vías arteriales.

**Vía local:** Vía urbana destinada a conexión domiciliaria, que se conectan a las vías colectoras.

**Vía rápida o expresa:** Vía de alta velocidad que enlaza centros regionales.

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

**Vivienda de interés social**: Se encuentra como programas habitacionales de interés social, aquellos que siendo propuestos por el sector público y privado, tengan como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

**Vivienda multifamiliar:** Un edificio diseñado para uso de dos o más familias.

**Vivienda unifamiliar:** Un edificio diseñado para uso de una familia.

**Vivienda (unidad de vivienda):** Un local o locales diseñados o considerados para uso de una persona o familia, en el cual se proveen facilidades para cocina o instalación de equipo de cocina y baño.

**Voladizo:** Parte de la edificación que sobresale de la fachada o da acceso a otros espacios en una vivienda.

**Zonificación:** División de una área territorial en sub-áreas o zonas características por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.