

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALORA**

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere a los Gobiernos Municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el numeral 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere a los Gobiernos Municipales la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, los Arts. 238 de la Constitución de la República del Ecuador y 5 del COOTAD, establecen que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, esto es el derecho y la capacidad efectiva para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes,

Que, el Art. 57, literal b) del COOTAD, dispone como atribución del Concejo Cantonal regular mediante ordenanzas la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

Que, el Art. 57, literal c) del COOTAD, dispone como atribución del Concejo Cantonal la facultad de disminuir, exonerar, crear, modificar o extinguir tasas por servicios que preste u obras que realice,

Que, el Art. 566 del COOTAD, establece la facultad a las municipalidades de aplicar tasas retributivas de servicios públicos guardando relación con el costo de producción de dichos servicios,

Que, la Ordenanza legislada para este propósito está desactualizada y se requiere la inmediata actualización.

Que, La Segunda Reforma a la Ordenanza que Regula y Controla la Construcción, Embellecimiento, Ornato, Desarrollo y Planificación del Cantón Palora, fue publicada en el Primer Suplemento al Registro Oficial N° 823, el 29 de junio del 2016.

En ejercicio de las facultades y competencias que le confiere la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, en concordancia con lo dispuesto en el Art. 7 y 57 del Código Orgánica de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

EXPIDE:

LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LA CONSTRUCCIÓN, EMBELLECIMIENTO, ORNATO, DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN PALORA

Art. 1.-La presente ordenanza municipal tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para garantizar la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y edificaciones en el cantón Palora; además normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

Art. 2.-Estarán sujetos a las disposiciones de esta ordenanza, todo edificio, urbanización o estructura que exista en la actualidad y los que se levanten posteriormente dentro del perímetro urbano de la ciudad, cabeceras parroquiales, comunidades y más formaciones urbanas, ubicadas en el territorio cantonal y en su área de influencia.

Art. 3.-Los propietarios de las construcciones a levantarse en los costados de caminos y carreteras públicas, para iniciar los trabajos, deberán sujetarse a lo establecido en el Reglamento aplicativo de la Ley de Caminos en el Art. 4, siempre que los emplazamientos propuestos estén dentro del área comprendida como derecho de vía.

Art. 4.-Las personas que dentro de los límites planificados en la ciudad de Palora, construyan, remodelen, reestructuren o modifiquen, en cualquier forma en todo o en parte una construcción existente a quinientos metros fuera del límite urbano y en las cabeceras parroquiales hasta 100 metros fuera del límite urbano rural, cumplirán con las disposiciones de esta ordenanza, a excepción de las construcciones en los centros comunitarios urbanos rurales en donde solamente existirá el respectivo control técnico; es decir, se cubrirán únicamente los costos de transporte del personal de topografía. Para el efecto, la Dirección Financiera creará una tabla de gastos de transporte y servicios que el usuario cubrirá como tasa urbana comunitaria.

Art. 5.-Estará a cargo de la Comisaría Municipal, juzgar y sancionar, las violaciones a las disposiciones de esta ordenanza, previo los informes técnicos requeridos a las Direcciones de Obras y Servicios Públicos, y Planificación Institucional y Territorial. Para este efecto la Comisaria o Comisario Municipal dispondrá inspecciones periódicas en los centros urbanos del cantón, para controlar el nivel y estado de las construcciones.

Art. 6.-De las resoluciones que expida la Comisaría Municipal, se aceptará el recurso de reposición ante esta misma dependencia, y en el caso de ratificarse en dicha resolución el interesado podrá implantar el recurso de apelación ante la máxima autoridad del GAD Municipal de Palora, en concordancia con el Art. 409 del COOTAD; siendo esta resolución inapelable.

El plazo para la presentación del recurso de reposición y de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente de la notificación.

Art. 7.-En cualquier tiempo, si un edificio significa amenaza, está en ruinas o se encuentra en peligro inminente de producir daño, y/o no contribuye al embellecimiento y ornato de la ciudad. La Comisaría Municipal previo la inspección, requerirá de la Dirección de Obras Públicas el informe técnico correspondiente sobre el estado del bien inmueble con el cual procederá a notificar de ser el caso al propietario del bien inmueble para que realice la demolición, concediéndole 30 días calendario de plazo para que tome las medidas de seguridad o proceda a demolerlo, en caso de no hacerlo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, a través de la Dirección de Obras Públicas realizará lo que corresponda y los gastos correrán por

cuenta del propietario del inmueble y se recuperarán por la vía coactiva de ser necesario. Las demoliciones efectuadas de las construcciones por contravenir esta ordenanza no dan derecho a reclamo de ninguna naturaleza ni a indemnización; y, de ser necesario la Municipalidad puede oponerse a la reparación, ampliación o remodelación de las edificaciones existentes.

Art. 8.-*Concédase acción popular para denunciar ante la Alcaldesa o Alcalde, al Director de Planificación Institucional y Territorial, las obras que se realicen sin observar las disposiciones de la presente ordenanza.*

Art. 9.-*Recibida la denuncia, será trasladada a la Comisaría Municipal, para que juzgue al infractor previo el cumplimiento del debido proceso; aplicando si fuera el caso, las sanciones establecidas en la presente ordenanza con los daños y perjuicios y las costas procesales que se cobrarán mediante apremio real.*

Art. 10.-*La Dirección de Planificación Institucional y Territorial, y la Comisaría Municipal en sus ámbitos y competencias, serán las encargadas de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones de la presente ordenanza.*

Art. 11.- *La Comisaría seguirá el siguiente procedimiento para establecer la sanción respectiva:*

- 1. De oficio o recibida la denuncia, tomará evidencias en el lugar de los hechos levantando el informe correspondiente;*
- 2. Luego de mantener una reunión con los involucrados o infractores, de manera motivada y sustentada en derecho, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 3, referente a las sanciones (Art. 108, 109, 110, 111, 112) de la presente ordenanza, establecerá la sanción pecuniaria pertinente, cuyo informe se trasladará al Director Financiero, para la emisión del título de crédito correspondiente;*
- 3. En el caso de ser una construcción, solicitará a la Dirección de Obras Públicas, valore la construcción (obra construida) y presente el informe respectivo, cuyo monto establecido será la base imponible para la aplicación de la sanción correspondiente, la misma que será del 20% del avalúo de la obra construida; y,*
- 4. Luego de cumplir los pagos motivo de la sanción, el infractor en caso de ser una construcción, solicitará en la Dirección de Planificación Institucional y Territorial el permiso respectivo.*

TÍTULO I

CAPÍTULO I

CONSTRUCCIÓN, EMBELLECIMIENTO Y ORNATO.

Art. 12.-*La Secretaría de la Dirección de Planificación Institucional y Territorial, no receptorá ni pondrá a despacho ninguna solicitud sin los documentos y planos necesarios, ni comunicará providencia alguna a los interesados, sin previa presentación del comprobante de pago de los derechos municipales y las debidas firmas de responsabilidad de los diferentes documentos que se suscribieran. De la Emisión de Líneas de Fábrica, Aprobación de Planos y Permisos de Construcción*

Art. 13.-DE LA LÍNEA DE FÁBRICA.-Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdivisión, urbanización, transferencia de dominio, cerramiento con frente a una calle pública, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación Institucional y Territorial a solicitar la concesión del certificado de regulación urbana, solicitud que ingresará por secretaría de la Dirección, acompañada de:

1. Copia de la Carta de pago del impuesto predial urbano del año en curso;
2. Una copia de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
3. Certificado de Registro de la Propiedad actualizado;
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal y a la EPMAPA-PAL, del o los solicitantes;
5. Copia simple de la cédula de identidad y papeleta de votación actualizado del o los solicitantes;
6. Pago por inspección y mensura, (1.25 USD por cada metro con frente a la vía o pasaje y 20 centavos USD por cada metro sin frente a una vía o pasaje dentro del límite urbano):
 - a) En el caso de que se deban colocar mojones en el predio, estos serán provistos y colocados por la Municipalidad. Como constancia del levantamiento, el técnico de campo presentará un informe breve que contenga fotografías que demuestren la presencia del usuario en el sitio y el cumplimiento de los trabajos realizados.
 - b) Es compromiso del propietario, tener su predio libre de vegetación para posibilitar la medición del mismo;
7. Compra del Formulario de Línea de Fábrica adquirido en Recaudación;
8. Derecho de certificación para el caso de compra venta adquirido en Recaudación; y,
9. Además de ciertos documentos adicionales según sea el caso (Pago de Alcabalas).

Art. 14.-Para el caso del sector rural, el oficio traerá adjunto los siguientes documentos:

1. Copia de la Carta de pago del impuesto predial rural del año en curso;
2. Una copia de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
3. Certificado de Registro de la Propiedad actualizado;
4. Certificado de no adeudar al Municipio y a la EPMAPA-PAL del o los solicitantes;
5. Copia simple de la cédula de identidad y papeleta de votación actualizado del o los solicitantes;
6. Planimetría Geo referenciada con firma de responsabilidad de un Ingeniero Civil o Arquitecto en coordenadas UTM – SISTEMA WGS 84, ZONA 18 SUR, la misma que deberá ser presentada por el interesado;
7. CD con archivo digital formato Excel con las coordenadas UTM del predio levantado;
8. Compra del Formulario de Línea de Fábrica adquirido en Recaudación;
9. Derecho de certificación para el caso de compra venta adquirido en Recaudación; y,
10. Además de ciertos documentos adicionales según el caso (Pago de Alcabalas).

Art. 15.-*Recibida la petición, el Técnico de Ordenamiento Territorial analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:*

- 1. Para construcción: se verificará que el sector cuente con las obras básicas de infraestructura.*
- 2. Para cerramiento: se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular.*
- 3. Para otros fines: se concederá de acuerdo al requerimiento del peticionario.*

Esta verificación permitirá, sin más trámite, la concesión y fijación de la Línea de Fábrica en el que se harán constar: retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura; y, otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico.

5

Art. 16.-DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.- *Toda persona natural o jurídica que dentro del perímetro urbano de la ciudad, cabeceras parroquiales y comunidades legalmente establecidas y aprobados por el GAD Municipal de Palora como Comunidades Urbanas Comunitarias, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar en Secretaría de la Dirección de Planificación Institucional y Territorial la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, acompañado de los siguientes documentos:*

- 1. Línea de Fábrica admitido con toda la documentación requerida para su aprobación;*
- 2. Formulario de Permiso de construcción adquirido en Recaudación;*
- 3. Tres Juegos de Planos de la Obra a realizarse que deberán cumplir con las regulaciones establecidas en la presente ordenanza y deberán estar diseñados por un arquitecto registrado en SENESCYT;*
- 4. Fotografía del estado actual del terreno;*
- 5. Comprobante de pago por aprobación de Planos Arquitectónicos y permiso de construcción realizado en Recaudación (1 x 1000 por aprobación de planos y, 1 x 1000 por permiso de construcción); es decir dos dólares por cada mil dólares de inversión de la obra, aplicado al costo total de la obra;*
- 6. Formulario del INEC, llenado y firmado por el proyectista;*
- 7. Permiso para ocupar la vía con materiales dado por Comisaria Municipal;*
- 8. Para construcciones superiores a 200 m², deberán presentar a más del plano arquitectónico el plano estructural; y,*
- 9. Para el caso de remodelación, ampliación o restauración se requerirán planos arquitectónicos siempre que superen los 40 m² de construcción, si el área a construir es menor se presentará únicamente el croquis del emplazamiento propuesto.*

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) se extenderá como máximo permisible, según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 17.-*Los planos deberán presentarse debidamente plegados de acuerdo a la norma INEN 002, encarpados y firmados tanto por el propietario, así como por el profesional proyectista.*

Art. 18.- Los planos se presentarán dibujados en escala de 1:50, los detalles constructivos en escala de 1:20; y, otras escalas en casos especiales, así como las acotaciones.

Art. 19.- Todo proyecto de edificación será presentado en forma completa, y en ningún caso dicho plano dejará de contener lo que a continuación se especifica:

1. Ubicación del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, dibujados en escala mínima de 1:500; o simplemente la ubicación esquemática, con acotaciones precisa de las medidas que fueren necesarias para ubicar correcta y rápidamente la construcción.
2. Un plano de emplazamiento en escala general, en donde conste el proyecto o en escala máxima de 1:200 del lote total del terreno que se disponga por el proyecto, donde constará la orientación, el área total (en números), las áreas construidas y su respectiva ubicación dentro del lote; y,
3. Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere áreas edificadas que no van a demolerse, éstas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se diferencien las unas de las otras.

Art. 20.- Los planos arquitectónicos estarán compuestos de plantas, elevaciones, cortes, dibujos a las escalas indicadas. Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la calle, espacio público o patios principales interiores.

Art. 21.- La planta o proyección deberá estar acotada en todas sus partes principales y sus respectivos niveles y ejes. Cuando entren en un proyecto edificaciones existentes que van a ser ampliadas con otras nuevas, en la planta respectiva se indicarán, en forma precisa y notoria, tanto las partes existentes, como las nuevas.

Los edificios situados en las esquinas no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada o diagonal (chaflanado) que permita amplia visibilidad.

Todos los locales o ambientes que forman las plantas, llevarán una leyenda que indique su destino, haciéndose constar además los planos estructurales si la construcción tendrá más de dos plantas y/o supera los 200 m², sanitarios y eléctricos.

Art. 22.- Los alzados del edificio en proyecto deben ser completos, con las proporciones arquitectónicas del edificio.

Art. 23.- Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas; y, escala 1:50.

Art. 24.- El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1:50.

Art. 25.- En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

1. Simbología;
2. Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas);

3. Área total del lote, en metros cuadrados;
4. Área construida en el proyecto, por planta y en metros cuadrados; y,
5. Diseño del cerramiento de la construcción, utilizando máximo el 40% como muro ciego y el resto vanos - verja.

Art. 26.- Todo proyecto tendrá un cuadro de títulos y sellos de registro y aprobación con los siguientes datos:

- Cuadro de Títulos: Todo plano de habilitación de suelo y edificación deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.
- Sellos de Registro y Aprobación: Los planos deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos necesarios de 15 x 15 cm.
- Los cuadros de títulos contendrán obligatoriamente mínimo los siguientes datos:
 - Nombre del proyecto;
 - Clave catastral;
 - Número de predio;
 - Escala o escalas;
 - Dibujo;
 - Revisión profesional;
 - Nombre, firma, número de registro del profesional responsable;
 - Nombre, número de cédula y firma del propietario;
 - Nombre, firma del representante legal de la Empresa o promotor si lo hubiere;
 - Contenido de la lámina;
 - Fecha;
 - Número de lámina.
- En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, estas deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:
 - A: planos arquitectónicos en edificación o de implantación general en habilitación del suelo
 - E: planos estructurales.
 - IS: planos de instalaciones sanitarias.
 - IE: planos de instalaciones eléctricas.
 - IM: planos de instalaciones mecánicas.
 - IC: Planos de instalaciones electrónicas y comunicación.
 - EE: estudios especiales.

Art 27.- El Técnico de Planificación analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en este Código y en caso de ser así, los declarará aprobados y, previo al sellado respectivo el solicitante cancelará la tasa correspondiente a la aprobación de planos y permiso de construcción, sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia.

Art 28.- En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos y devolverá la solicitud y más documentos a los interesados para su rectificación o complementación.

Art 29.-PLAZO DE APROBACIÓN.- La Dirección de Planificación Institucional y Territorial, comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados en el término de diez días, a partir de la fecha de recepción.

En los trámites que requieran un tratamiento especial (Análisis de los planos estructurales), se hará uso de un término máximo de 15 días.

Art 30.-PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados y será requerido conjuntamente con la solicitud de aprobación de los planos.

Art 31.- El profesional que realice la dirección técnica de la construcción debe comunicar a la Dirección de Planificación Institucional y Territorial durante la ejecución del proyecto si el área de construcción es superior a 100 m² o de dos plantas o más de manera escrita lo siguiente:

1. Fecha de inicio de los trabajos,
2. Terminación de los trabajos,
3. Cambios realizados en la construcción que no superen el 5% del monto del presupuesto; y,
4. De ser necesarios cambios que superen el 5% del monto del presupuesto deberá presentar los planos respectivos.

Art 32.-El incumplimiento del artículo anterior le permitirá al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, hacerle observaciones al profesional que tiene el Registro Municipal, informándole en primera instancia por escrito de las irregularidades existentes, indicándole además, que en caso de reincidencia se le notificará por escrito la sanción y suspensión de su documento habilitante por un lapso de un año. Dichos informes serán remitidos a Alcaldía para ser puestos en conocimiento del administrado.

El registro profesional será personal y se dará en base a una solicitud escrita del interesado dirigido al Director de Planificación adjuntando los siguientes documentos habilitantes:

1. Copia a color de la cédula de identidad y papeleta de votación;
2. Impreso del registro de la SENESCYT;
3. El pago del derecho del carnet de registro por un valor equivalente al 50% de una Remuneración Básica Unificada;
4. El pago anual de la patente municipal por servicios profesionales; y,
5. El certificado de no adeudar al Municipio a la EPMAPA-PAL.
6. 2 Fotografías a colores tamaño carnet actualizadas.

La solicitud contendrá además de la petición de calificación profesional, los siguientes datos del profesional:

- Nombres y apellidos completos;
- Número de cédula;
- Profesión;
- Número de Registro del SENESCYT;
- Dirección domiciliaria;
- Números de teléfono (Fijo y/o celular), y;
- Correo electrónico.

Art 33.-PLAZO DE EJECUCIÓN Y REVALIDACIÓN DE PROYECTOS.- Una vez cumplidos los requisitos constantes en el artículo anterior, el propietario iniciará los trabajos dentro del lapso de un año subsiguientes a la fecha de aprobación del proyecto, caso contrario caducará esta autorización y deberá solicitar la revalidación correspondiente ya sea para edificación como para urbanizaciones, agregando:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación;
2. Copia de los planos aprobados;
3. Copia del permiso de construcción;
4. Copia de las escrituras, debidamente inscritas y actualizadas; y,
5. Actualización de documentos habilitantes.

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa de revalidación correspondiente al 1 x 1000, aplicado al costo total del proyecto.

Art 34.-PERMISO PARA OBRAS MENORES.- Para las ampliaciones que sean de hasta 40 m², se requerirá un croquis, e igualmente para las viviendas que son dadas por el Bono de Vivienda del MIDUVI.

Art 35.-Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el propietario al Técnico de Planificación para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

Art 36.- Para el caso de aprobación de planos en el área urbana de las cabeceras Parroquiales y Centros Poblados con fines Urbanizables del Cantón Palora, se observarán los mismos requisitos exigidos en la presente sección para la aprobación de planos y permisos de construcción.

Se exigirá además, para aquellos predios del área rural que van a soportar usos de suelo y diseños arquitectónicos que contemplen concentraciones importantes de público, los mismos requisitos exigidos en la presente sección para la aprobación de planos y permisos de construcción. Entendiéndose como usos de suelo de alta concentración de público, usos industriales, turísticos, comerciales, de ocio y recreación.

Art 37.- De todos los trámites seguidos para la aprobación de proyectos, se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones, los mismos que reposarán en secretaría de la Dirección de Planificación Institucional y Territorial.

Art. 38.-Cuando fijada por la Dirección de Planificación Institucional y Territorial la Línea de Fábrica de un edificio, el dueño tuviere que ceder una parte del predio en beneficio de la calle o vía pública, el Concejo Municipal dispondrá indemnizar el valor correspondiente de acuerdo con la Ley, previo informe del Técnico de Ordenamiento Territorial. No se pagará otro precio que el del avalúo catastral correspondiente más el porcentaje establecido en el COOTAD, por afección (5% más sobre el valor de avalúo actual si fuere el caso).

Art. 39.-Los planos aprobados en terrenos a urbanizarse subirán para conocimiento obligatoriamente del Concejo por medio del Alcalde.

CAPÍTULO II

NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO

De las Casas, Construcciones Particulares y Edificios Públicos

Art. 40.- Los edificios que se construyan o los que se reformen o reedifiquen, se sujetarán estrictamente al plano trazado, según las reglas de esta sección:

a) Deberán disponer de parqueamiento las edificaciones destinadas para los siguientes objetivos:

- Edificios gubernamentales.
- Bancos.
- Centros comerciales.
- Edificios de oficinas.
- Conjuntos habitacionales (propiedad horizontal).
- Hoteles.
- Clínicas.
- Hospitales.

b) Los parqueamientos deben ser a ras de superficies o subterráneos, según lo amerite cada caso en particular.

c) Las áreas de estacionamiento estarán sujetas a las siguientes exigencias:

- Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.
- Un espacio de estacionamiento por cada 50 m² de oficinas.
- Un espacio de estacionamiento por cada 50 m² de construcción de hoteles, clínicas y hospitales.
- Un espacio de estacionamiento por cada 40 m² de comercio hasta 400 m².
- Un espacio de estacionamiento por cada 15 m² en comercios mayores 400 m².
- Un espacio con acceso para discapacitados.

d) El revestimiento y/o pintada de las paredes laterales y posteriores de los edificios en el área céntrica consolidada de la ciudad, será obligatorio en las paredes y partes que no se encontraren adosadas a construcciones y en las que ofrezcan vista al entorno urbano de manera anual.

e) Las cubiertas deberán ser inclinadas a fin de evitar la tugurización de las terrazas, hasta los tres pisos inclusive, de acuerdo con el estilo arquitectónico de la construcción; Sin embargo, se podrán utilizar cubiertas horizontales en la parte posterior de los edificios cuando no afecten las fachadas principales que dan hacia las calles, avenidas o plazas.

Art. 41.- Los propietarios de terrenos ubicados dentro del área urbanizada de la ciudad, estarán obligados a cerrarlos con sujeción al permiso que otorgue la Dirección de Planificación Institucional y Territorial, en donde se demarcará la Línea de Fábrica donde se realizará el cerramiento ornamental visto, pudiendo ser: Con postes de madera, tubos de hierro con malla cuando menos; o con un muro bajo y malla siempre y cuando sea al frente de la vía; si fuera a los laterales y posterior sin frente de vía, podrá hacerlo con pared sólida con altura mínima de dos metros.

Art. 42.-*No se consentirá a pretexto de calzar paredes, reparar techos, etc., alterar la forma antigua de los edificios si sus propietarios no tienen permiso para remodelarlos, restaurarlos o reconstruirlos.*

Art. 43.-*Los edificios que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener ninguna obra voladiza que atraviese el plano vertical de la correspondiente línea de fábrica, ocupando espacio aéreo, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de circulación, salvo las excepciones que se puntualizan en el artículo siguiente.*

Art. 44.-*Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos del proyectista con la armonía del conjunto urbanístico, observando las siguientes regulaciones:*

- 1. El volado nunca estará a menor altura de tres metros desde el suelo, excepto en las construcciones esquineras, en las cuales tampoco estará a menor altura de los cuatro metros;*
- 2. En el piso bajo, ningún balcón podrá rebasar el plano vertical de la Línea de Fábrica. En los pisos altos los balcones podrán rebasar el plano vertical de la Línea de Fábrica hasta el máximo de un metro;*
- 3. Los aleros y terrazas de cubierta, podrán rebasar la Línea de Fábrica, hasta el plano vertical de un metro;*
- 4. No se podrá utilizar el volado sino exclusivamente en balcón, alero, terraza sin cubierta o división ornamental;*
- 5. Estas regulaciones serán válidas únicamente para los edificios que no dispongan de retiros; y,*
- 6. Para edificios que dispongan de retiro, los volados podrán ser de un metro como máximo, diseñados con volados mayores desde este límite de línea de fábrica hacia el interior.*

Art. 45.-*Las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, tales como: hoteles, residenciales, hostales, pensiones y similares, deben cumplir previamente los requisitos exigidos por el Ministerio de Turismo a través de la Dirección Zonal, y obligatoriamente contar con el visto bueno respectivo antes de someterlos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora para su aprobación.*

Art. 46.-*El propietario de una construcción está en la obligación de revestir y/o pintar todas sus fachadas: frontales y en las que ofrezcan vista al entorno urbano, a fin de evitar la imagen de vivienda tipo tugurio, de manera especial un mes antes de las festividades de cantonización.*

Art. 47.-*Las fachadas en general de los edificios con frente a la vía pública en las Av. Principales como la Palora, Cumandá, Juan León Mera e Ibarra o espacios libres visibles, responderán las exigencias del Ornato de la ciudad, en lo que se refiere a la perfecta armonía de los ornamentos, materiales y pigmentos que se emplearen para pintarse, para ello el propietario de un edificio, debe presentar a la Dirección de Planificación Institucional y Territorial, un estudio de los colores a emplearse en sus fachadas, que se lo aprobará en un máximo de tres días de la fecha de presentación; en caso de incumplimiento se presentará la queja en la Jefatura de Talento humano, para las sanciones respectivas al técnico responsable de la demora.*

Art. 48.-Las fachadas en cuyo revestimiento se haya utilizado piedra, baldosa, azulejo o cualquier otro material que en su constitución tenga pigmento o color, no serán pintadas, sino simplemente abrillantadas o limpiadas.

Art. 49.-Los propietarios de predios del área urbana que se negaren a enlucir, pintar o mejorar su casa, según la disposición de esta ordenanza y a pesar del requerimiento de Comisaría Municipal, serán sancionados con una multa del dos por mil (2 ‰) del avalúo catastral, sin perjuicio de que la Municipalidad realice el trabajo a cuenta del propietario.

Para el caso de los propietarios de predios del área urbana que se negaren a desbrozar un predio baldío, según la disposición de esta ordenanza y a pesar del requerimiento de Comisaría Municipal, serán sancionados con una multa del diez por mil (10 ‰) avalúo catastral, sin perjuicio de que la Municipalidad realice el trabajo a cuenta del propietario.

Para el caso de los propietarios de predios del área urbana que posean especies arbóreas que presenten riesgo o molestias para los predios vecinos o el suyo propio, el comisario en base a los informes técnicos emitidos por el técnico ambiental y de riesgos, podrá disponer la tala o poda de espécimen vegetal. Si se negaren a acatar el requerimiento de Comisaría Municipal, serán sancionados con una multa del dos por mil (2 ‰) avalúo catastral, sin perjuicio de que la Municipalidad realice el trabajo a costa del propietario.

Retiros

Art. 50.-Los retiros se establecen de acuerdo a la sectorización de ocupación del suelo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 51.-En las nuevas se conservarán los retiros ordenados por la Dirección de Planificación Institucional y Territorial.

Art. 52.- Los propietarios que realizaren edificaciones sin observar los retiros y portales establecidos en los respectivos permisos de construcción serán sancionados con una remuneración básica unificada, sin perjuicio de la revocatoria del permiso de construcción y la respectiva demolición del área construida involucrada, si no lo hace el propietario lo realizará la Comisaría Municipal con el apoyo de la Dirección de Obras Públicas y los gastos serán cargados al propietario.

De las Calles, Avenidas, Urbanizaciones y Subdivisiones

Art. 53.- Las vías de la ciudad se clasifican en: avenidas principales; calles principales y secundarias; y, calles semi peatonales y peatonales según el diseño urbanístico.

Las veredas de las avenidas tendrán 3 metros de ancho y en las calles 2 metros. El ancho y las características de las vías serán determinados por la Dirección de Planificación Institucional y Territorial de conformidad con los lineamientos del PDOT y a los estudios sobre vialidad y transporte.

Art. 54.-El propietario de un inmueble, puede construir y reparar los bordillos que den frente a su propiedad, siempre y cuando reúna el apoyo y colaboración de los vecinos

que compartan el mismo frente del lado de la manzana. Apoyo que deber venir oficiado por el presidente del barrio donde se indique que los firmantes se comprometen a construir el bordillo con recursos propios y con los diseños y dirección técnica proporcionados por la Dirección de Obras Públicas. Solicitud que de no ser así será rechazada.

Los propietarios también podrán construir y reparar las aceras que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que se señalare para el efecto.

En ambos casos, la dirección de Planificación Institucional y Territorial definirá la línea de fábrica y el ancho de la acera, en tanto que la Dirección de Obras Públicas definirá los niveles y detalles constructivos además de la dirección técnica para la correcta ejecución de la obra; si el propietario no lo realiza o se negare a hacerlo acatando las disposiciones municipales, la institución realizará las obras a costa del propietario. Cuando los bordillos y aceras sean construidos o reparados por el propietario, quedan exentas del pago del valor correspondiente por contribución de mejoras. Si se produjeran daños causados por terceros, previo informe la comisaría municipal establecerá la sanción al responsable de los daños de ser posible.

13

Art. 55.-*Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad, sin el permiso de la Dirección de Planificación Institucional y Territorial. Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, en los siguientes casos:*

- 1. En avenidas que posean área verde frente a predios particulares, sus propietarios deberán dejar una huella de acceso al garaje por cada unidad catastral, respetando completamente toda la zona de jardines y áreas verdes;*
- 2. Cuando la altura de la acera sea hasta de veinte (20) centímetros, en el filo del bordillo que da a la calzada podrá realizarse un chaflán a cuarenta y cinco (45) grados, manteniendo quince (15) centímetros de altura medidos desde la base, a fin de rebajar y facilitar el ingreso vehicular, sin perder el bordillo que quedará disminuido solo en 5 cm de altura; y,*
- 3. Si la altura de la acera sobrepasa los veintiún (21) centímetros, el usuario que desea ingresar los vehículos a su residencia deberá elaborar rampas móviles que permitan transportarlas en el momento de su uso.*

Art. 56.-*Ninguna persona natural o jurídica, podrá colocar postes, soportes; tender redes de alambre, etc., sin obtener el permiso escrito de la Dirección de Planificación Institucional y Territorial. Queda prohibido, tender redes de alambre para la conducción de fluido eléctrico, fijándolas con aisladores a las paredes de los edificios.*

Art. 57.-*Se establecen las siguientes denominaciones de vías:*

- 1. Las vías que corren de Norte a Sur, en sentido longitudinal, se denominarán calles principales;*
- 2. Las que corren de Este a Oeste, o transversales, se llamarán calles secundarias; y,*
- 3. Las vías dobles, con o sin parterres en el centro, se llamarán avenidas.*

Art. 58.-*Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones anteriores.*

Art. 59.- *A través de la Dirección de Planificación Institucional y Territorial, cualquier persona o institución, podrá sugerir al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora el nombre de una persona ilustre fallecida para su nombre sea colocado en una vía de la ciudad que no disponga de nomenclatura.*

Art. 60.- *La Dirección de Planificación Institucional y Territorial, obligatoriamente informará cuando una vía no tenga denominación para que se dé la nomenclatura respectiva sujetándose en el artículo anterior de esta Ordenanza.*

Art. 61.- *Las vías se enumerarán de Norte a Sur y de Este a Oeste, según el caso y de acuerdo con el crecimiento urbano de la ciudad.*

Art. 62.- *Para la numeración de edificios se adoptará el sistema HECTOMETRAL. Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana en la cual se encuentra ubicado el predio; los dos últimos, la distancia que existe desde la puerta de la calle hasta la esquina norte u oriente de la manzana.*

Art. 63.- *Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.*

Art. 64.- *Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.*

Art. 65.- *Los propietarios de los inmuebles urbanos están obligados a conservar limpias y en lugares visibles las placas de numeración; y, a reponerlas por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan. De no hacerlo el propietario, lo hará la comisaría municipal o el departamento respectivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, para lo cual pagará el valor de la placa de numeración.*

Art. 66.- *Fraccionamiento y reestructuración urbana.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.*

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,*
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.*

Art. 67.- **APROBACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.-** *Para la aprobación de planos de urbanizaciones, el interesado presentará conforme lo establece la Segunda Reforma a la Ordenanza que sanciona el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Palora, 2010-2025.*

Art. 68.- *Recibida la documentación, será remitida al Técnico de Planificación y Ordenamiento Territorial para que presente su informe técnico en el término de 20 días, luego de lo cual la documentación pasará a conocimiento del Director de Planificación Institucional y Territorial, para que emita su resolución con un plazo no mayor a 10 días. En caso de ser favorable, será comunicada al interesado autorizándole para que presente los estudios complementarios. Caso contrario le*

será comunicado, a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes. En caso de incumplimiento el interesado pondrá en conocimiento del Alcalde, quien impondrá la sanción pertinente para el responsable de la demora.

Una vez cumplida con toda la documentación y con informe favorable del Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, se remitirá para conocimiento de la máxima autoridad, quien someterá a su aprobación a través del organismo correspondiente, que es el Concejo Municipal.

Art. 69.-PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- *El Permiso de construcción para el caso de urbanizaciones el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:*

- 1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;*
- 2. Copia del Proyecto de Urbanización aprobado;*
- 3. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;*
- 4. Copia de las escrituras debidamente inscritas en la Registraduría de la Propiedad;*
- 5. Copia de la cédula de ciudadanía del propietario y proyectista al igual que de la licencia profesional;*
- 6. Formulario para permiso de construcción;*
- 7. Documentos personales;*
- 8. Certificados de no adeudar al GAD Municipal así como tampoco a la Empresa de agua potable; y,*
- 9. Cronograma de ejecución de obras.*

Recibida la documentación, la Dirección de Planificación y de Ordenamiento Territorial, inmediatamente solicitará los informes técnicos al Técnico de Planificación y establecerá el cronograma de supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas.

Con esta información la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial extenderá la planilla única que el urbanizador deberá cancelar por concepto de revisión, aprobación de planos y permisos de construcción; y, derechos de supervisión de los trabajos de urbanización, previstos en la legislación municipal. Además se exigirá una garantía de fiel cumplimiento, que consistirá en una letra de cambio por un valor del 20% del costo total de la obra, documento que deberá ser notariado y registrado en la Registraduría del GAD Municipal de Palora. Una vez observados estos requisitos se extenderá el permiso de construcción, en el plazo máximo de quince días.

Art. 70.-*En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.*

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras

para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo.

Art. 71.- El frente mínimo de los lotes de las nuevas urbanizaciones no podrá ser menor de diez metros en áreas comerciales. Exceptúense las urbanizaciones de vivienda popular y de acuerdo a la sectorización establecida en el PDOT.

Art. 72.- La Dirección de Planificación Institucional y Territorial reglamentará, en las nuevas urbanizaciones de la ciudad, la altura de los edificios, el número de pisos y el porcentaje de área de construcción.

Art. 73.- La Dirección de Planificación Institucional y Territorial, levantará en cada parroquia al igual que en los asentamientos legalmente establecidos y que cumplan con las condiciones mínimas para ser consideradas sus Comunidades como Centros Urbanos Comunitarios, un Plan de Desarrollo Urbano, el cual deberá ceñirse en su ejecución a esta ordenanza.

Art. 74.- No podrán ser destinadas para equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, riberas o cruce de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, las de zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 30%, a menos que en este último caso, el propietario se comprometa a entregar aterrizadas las áreas comunales o los espacios verdes.

Art. 75.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.- Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a entregar las obras ejecutadas al GAD Municipal, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de una acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de un año se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por los señores: Director de Obras Públicas, Técnico de Obras públicas, Técnico de Planificación, Técnico de EPMAPA-PAL, Técnico de la Empresa Eléctrica y el urbanizador. El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de quince días.

Art. 76.- RECEPCIÓN PROVISIONAL

La recepción provisional se solicitará y substanciará en la Dirección de Planificación Institucional y Territorial, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Director de Planificación Institucional y Territorial; y,
2. Informe de conformidad de las obras telefónicas, eléctricas, agua potable y alcantarillado sanitario, otorgado por la institución respectiva.

Recibida la documentación el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial solicitará los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y

finalmente se suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización, por la Alcaldesa o Alcalde.

Durante el lapso entre la suscripción del Acta de Entrega-recepción provisional y el de Entrega Definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador.

Art. 77.-RECEPCIÓN DEFINITIVA

Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva y a satisfacción de la Municipalidad, ésta se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

17

De las Plazas, Espacios Libres y Portales

Art. 78.-En los nuevos barrios que proyectaren los particulares, se dejará libre el área de terreno necesaria para la construcción de parques urbanos, parques infantiles, etc. de conformidad con lo previsto en el Art. 70de esta ordenanza. La Dirección de Planificación Institucional y Territorial solicitará al Concejo Municipal por medio de la Alcaldesa o Alcalde la expropiación de las extensiones necesarias para la formación de campos deportivos, baños públicos, piletas de natación, reservas de paisajes, campos forestales, etc. En el presupuesto del GAD Municipal se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos para la infraestructura deportiva, previo a la aprobación de la respectiva urbanización.

Art. 79.- El GAD Municipal, siguiendo el orden gradual procederá a la construcción de jardines públicos, con parterres, pasadizos y pasos de desnivel, etc., en las plazas y avenidas de la ciudad, dotándolas de alumbrado suficiente para el servicio nocturno.

Art. 80.- La Dirección de Planificación Institucional y Territorial está obligada a exigir que los planos de las construcciones que se presente en aprobación, guarden estricta concordancia con el entorno urbanístico.

Art. 81.- Prohíbese la construcción de casas con portales, dentro del perímetro urbano de la ciudad, a excepción de aquellas que por su entorno así lo constituyan o estén dentro de las zonas que en el PDOT, así lo dispongan.

Los portales serán utilizados exclusivamente como áreas de libre circulación peatonal. Prohíbese la construcción de kioscos, ventas o mercaderías que obstaculicen el libre tránsito de los peatones. El incumplimiento será sancionado por la Comisaría Municipal de acuerdo a lo establecido en el Art. 7 y subsiguientes de la Ordenanza Sustitutiva que regula el uso de la Vía Pública del Cantón Palora.

De los Carteles, Rótulos y Anuncios

Art. 82.- Las personas que ejerzan, profesión, arte o industria, los dueños de tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, etc., donde se produzcan y vendan artículos de cualquier clase y en general, todos los que de modo permanente o temporal, estén dedicados a la

producción, compra o venta de artículos destinados al consumo público, colocarán en parte visible y adosada a la pared, los rótulos en que se anuncie la clase de actividad, profesión, arte o negocio. No se permitirá por ningún motivo rótulos o anuncios que sobresalgan al plano vertical de las paredes, excepto los letreros o rótulos luminosos o de neón, debidamente autorizados por la Dirección de Planificación Institucional y Territorial.

Art. 83.- *Para autorizar la colocación de rótulos, el usuario solicitará la aprobación de la Dirección de Planificación Institucional y Territorial, que deberá precautelar que guarden concordancia con la fachada y el entorno.*

Art. 84.- *Prohíbese terminantemente escribir anuncios comerciales o de cualquier otra índole en las paredes o muros y realizar publicaciones cinematográficas fuera de los espacios determinados para el efecto. La propaganda comercial, política o de cualquier índole que se pinte fuera de las áreas descritas en el inciso anterior, se la autorizará previo permiso del propietario del inmueble, el que será responsable de en un plazo máximo de 60 días volver a pintar el cerramiento o paredón de su inmueble, y previo al pago de la tasa correspondiente establecida para el efecto en el Art. 10 de la Ordenanza que regula el uso de Vía Pública.*

Art. 85.- *Las personas que infrinjan la presente disposición o los representantes de empresas, instituciones, partidos, movimientos políticos o de cualquier orden, sin perjuicio del pago de los daños ocasionados, serán sancionados con multa del 25% de una remuneración básica unificada en concordancia con el Art. 10 de la Ordenanza que regula el Uso de Vía Pública por cada leyenda o mural pintarrajeado con infracción a las disposiciones señaladas anteriormente. El propietario de un inmueble o representante de la entidad pública o privada que se creyere afectado, podrá presentar la respectiva denuncia por escrito ante la Comisaría Municipal a fin de proceder al cobro de las indemnizaciones económicas pertinentes.*

Art. 86.- *Igual sanción se aplicará a quienes, para anunciar sus negocios, arte, profesión u oficio, colocaren rótulos contraviniendo lo que dispone el Art.82de esta Ordenanza.*

Accesibilidad de Personas con Discapacidad

Art. 87.- *La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables a las Personas con Capacidades Especiales.*

Art. 88.- *Para efectos de la aplicación de la presente sección se considera edificios y áreas públicas y privadas destinadas a un uso que implique concurrencia de público principalmente las siguientes:*

- *Servicios de la administración pública, más de 500 m² construidos o con capacidad total en sus salas públicas superior a 50 personas.*
- *Aeropuertos;*
- *Estadios deportivos;*

- Centros de educación;
- Hoteles con capacidad superior a 30 habitaciones;
- Estaciones de autobús;
- Servicios bancarios;
- Centros asistenciales;
- Centros sanitarios de todo tipo;
- Orfanatos;
- Residencias colegiales con capacidad mayor de 30 habitaciones;
- Comercio, más de 500 m², construidos en un único establecimiento;
- Servicios culturales más de 500 m², construidos con capacidad total en sus salas públicas superior a 50 personas;
- Servicios religiosos, más de 500 m², construidos con capacidad superior a 50 personas;
- Teatros con capacidad superior a 50 personas;
- Cinematógrafo; y,
- Residencias de ancianos, en espacios de uso común y un 15% de sus habitaciones.

Art. 89.- En todo proyecto de construcción, ampliación o reforma se incluirán las normas de construcción que indique la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial de conformidad a lo establecido en el Reglamento Técnico Ecuatoriano Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico”. El GAD Municipal deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a las Personas con Capacidades Especiales, que serán obligatorias en bienes de uso público.

Art. 90.- Las instalaciones, edificios, calles y jardines existentes y cuya vida útil fuese considerable, serán adaptados gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que la Dirección de Planificación Institucional y Territorial determine, al tratarse de bienes de uso público.

De las Estaciones de Combustible

Art. 91.- Las Estaciones de Expendio de Combustible, se construirán conforme lo determinan las normas de seguridad requerida, y de manera particular por las establecidas en la Ley de Hidrocarburos y los decretos que para el efecto emita el Ministerio de Energía y Minas, y el Ministerio del Ambiente.

Art. 92.- Queda terminantemente prohibido en las estaciones de venta de combustible, el almacenamiento de gases inflamables, explosivos o dinamita; además estarán sujetas a un chequeo periódico semestral, sin perjuicio de que el GAD Municipal pueda ordenar la clausura en el caso de atentar contra la seguridad ciudadana.

Art.93.- Las estaciones de venta de combustible que no llenaren las condiciones determinadas en esta sección, las normas de la Ley de Hidrocarburos y aquellas dictadas por el Ministerio de Energía y Minas, y Ministerio del Ambiente serán clausuradas inmediatamente.

Art. 94.- En lo demás, las estaciones de expendio de combustibles se sujetarán a la Ley de Servicio de Defensa contra Incendios.

De la Construcción de Canales de Desagüe y Constitución de Servidumbres de Acueducto

Art. 95.- *De oficio o a solicitud de parte, el Concejo previo conocimiento del informe Técnico dispondrá la construcción de canales de desagüe de aguas lluvias y pozos sépticos para las aguas servidas en sectores donde aún no exista el sistema correspondiente o de una de estas solamente, en los predios urbanos del cantón Palora que lo requieran, tanto en la ciudad de Palora como en las parroquias rurales.*

Art. 96.- *Siempre que por falta de desnivel natural, el dueño de un solar ubicado en la ciudad de Palora o en el centro urbano de las parroquias rurales del cantón, no pudiere construir el canal de desagüe exclusivamente en el inmueble de su propiedad hasta darle salida al canal central de la calle pública, el Concejo, previa solicitud y las justificaciones técnicas respectivas, autorizará el establecimiento gratuito de la servidumbre de acueducto para la conducción de aguas lluvias y servidas en el predio o predios contiguos en que sea posible la construcción de tal acueducto.*

Art. 97.- *La servidumbre concedida se oficiará al Técnico de Ordenamiento Territorial y Comisario/a Municipal, quienes se preocuparán de que se haga esta obra con el menor perjuicio posible para el dueño del predio sirviente y siempre que tal servidumbre sea estrictamente necesaria e imprescindible.*

Art. 98.- *El costo de la construcción de la servidumbre de acueducto será de cuenta exclusiva del dueño del predio dominante y estará a su cargo, además el mantenimiento, reparación y limpieza de la obra.*

Art. 99.- *El dueño del predio sirviente escogerá entre permitir la construcción de un canal de desagüe en su predio por parte del dueño del predio dominante, o recibir las aguas lluvias y servidas en el canal de su propiedad, ampliándolo o desviándolo si fuere necesario, a criterio del Técnico de Ordenamiento Territorial y a costa del dueño del predio dominante.*

Art. 100.- *La construcción del acueducto a que se refiere esta sección se hará en el plazo que el GAD Municipal lo determine.*

Art. 101.- *En caso de que la servidumbre de acueducto favoreciere a varias personas, en calidad de dueños de diferentes departamentos o pisos de un edificio, el valor de la construcción, así como el costo de mantenimiento, reparación y limpieza del acueducto, se pagará a prorrata de sus cuotas.*

Art. 102.- *Dividido el predio sirviente, no variará la servidumbre de acueducto construida en él y la soportará quien o quienes les toque la porción en donde ejercía dicha servidumbre.*

Art. 103.- *Dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños tendrá derecho a la servidumbre de acueducto; pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente.*

Art. 104.- *El dueño del predio sirviente no podrá alterar, disminuir ni hacer más incómodo para el predio dominante la servidumbre de acueducto. Con todo, si por el transcurso del tiempo llega a ser más oneroso el modo primitivo de la servidumbre,*

podrá proponer que se varíe a su costa; pero si las variaciones no perjudican ni alteran el servicio, a criterio del Técnico de Ordenamiento Territorial, deberá ser aceptada.

Art. 105.- *Prohíbese al dueño del predio dominante hacer más gravosa la servidumbre de acueducto, ampliando indebidamente las proporciones del servicio o recibiendo las aguas lluvias o servidas de otro predio.*

De la Cabida Mínima y Fajas de Terreno

Art. 106.- *Para efectos de la compraventa, los terrenos sujetos a la jurisdicción del GAD Municipal considérense como lotes y como fajas:*

Se entiende por lotes de terreno, aquellos cuya cabida permite levantar una construcción independientemente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos. El frente mínimo, en ningún caso se permitirá la subdivisión de predios en lotes que no tengan por lo menos los metros de frente establecidos en la sectorización establecida en el PDOT.

Por fajas se entenderá las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, no pueden soportar una construcción independiente.

Las fajas de terreno, de propiedad municipal o de propiedad particular, sólo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes. Si por cualquier procedimiento, llegaren a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas.

Art. 107.- *Cuando una faja de terreno de propiedad Municipal, sale a la venta, mediante el procedimiento de pública subasta, sin que se hayan presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, la municipalidad procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que a juicio del Técnico de Ordenamiento Territorial, sea más llamado para adquirirla. El valor se cubrirá por vía coactiva si se estimare necesaria y no podrá dicho propietario rehusar el pago, alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para su cancelación la municipalidad podrá otorgar plazo de hasta cinco años.*

El pronunciamiento del Técnico de Ordenamiento Territorial servirá de informe para la resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón para que sirva de título al propietario.

CAPÍTULO III SANCIONES

Art.108.-*En el caso de construcciones que se hubieren realizado sin sujeción a lo determinado en los permisos de construcción y a los planos aprobados o que se edificare sin ellos, en todo o en parte, se impondrá al propietario del inmueble una multa del 20% del costo total de la obra construida, en concordancia con los procedimientos establecidos en el Art.7 de esta ordenanza.*

Art.109.-*El propietario de un terreno que no cuente con cerramiento será sancionado de conformidad al siguiente procedimiento:*

Notificado sobre su obligación de proceder a ejecutar el cerramiento, tendrá 60 días para iniciar dicha obra y 120 días para concluirla; de no hacerlo, y previo el cumplimiento de los trámites administrativos pertinentes, el propietario será sancionado con una multa equivalente al 25% de la RBU. Debiendo el propietario iniciar la construcción del cerramiento en un plazo de 30 días; si volviese a ser citado por su incumplimiento, será sancionado con el 50% de la RBU. Ejecutada la sanción el propietario tendrá 30 días adicionales para iniciar con la construcción del cerramiento y en esta ocasión el incumplimiento será sancionado con el 75% de una RBU; de persistir el incumplimiento después de 30 días como último plazo se aplicará el 100% de la RBU. Ante el incumplimiento la Comisaría emitirá un informe del procedimiento para que Alcaldía disponga a la Dirección de Obras Públicas construir el cerramiento con un diseño tipo, elaborado por el Departamento de Planificación Institucional y Territorial a costa del propietario cobrando los recargos para el caso establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora. Los predios no construidos deberán mantenerse bajo condiciones de higiene y salvo la utilización para fines agrícolas, no podrán ser destinados a otra finalidad que no sea autorizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora.

Art. 110.- *Toda persona que causare daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas y en general, obras de embellecimiento y ornato será reparada a costa del infractor o su representante, sin perjuicio de la sanción legal. El incumplimiento a las disposiciones de este Título será sancionado por la Comisaría Municipal, quien citará al infractor y seguirá el procedimiento establecido en el Código Penal, para las infracciones de primera clase.*

Cuando se haya probado la infracción y previo informe, la Comisaría Municipal procederá a sentar un acta de juzgamiento.

Las multas y el valor de las reparaciones que realice el GAD Municipal, de acuerdo a esta Ordenanza se recaudarán mediante valor real.

Art. 111.- *Las personas que contravengan las disposiciones y normas para la instalación y funcionamiento de las estaciones de expendio de combustible, así como las disposiciones de esta Ordenanza, tendrán la multa del 20% al 30% de una remuneración básica unificada diaria, hasta el día que desocupen los locales o reparen la causa que motivó la sanción, sin perjuicio de que el GAD Municipal los haga desalojar con el apoyo de la fuerza Pública.*

Las sanciones, serán aplicadas por la Comisaría Municipal, de conformidad al trámite previsto para las contravenciones de policía de cuarta clase.

Art. 112.- *Las Multas para el caso de servidumbres de acueducto serán aplicadas por la Comisaría Municipal, con valores que oscilen entre 10% al 20% de una remuneración básica unificada, de acuerdo a la gravedad de la infracción.*

CAPÍTULO IV

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 113.- *Las superficies mínimas de vivienda para los conjuntos habitacionales de desarrollo horizontal y vertical, deben tener un área mínima interior de acuerdo al número de dormitorios en las siguientes categorías:*

1. Vivienda de un dormitorio, una superficie mínima de 30 metros cuadrados;
2. Vivienda de dos dormitorios, una superficie mínima de 50 metros cuadrados; y,
3. Vivienda de tres dormitorios, una superficie mínima de 75 metros cuadrados.

Art. 114.- Retiros y frentes mínimos: todo conjunto habitacional en lo referente a retiros frontales, laterales y altura, se sujetarán a las regulaciones constantes en el Certificado de Regulación Urbana expedido por la dirección municipal respectivo o contenidos en el PDOT.

En conjuntos horizontales los retiros y frentes mínimos laterales entre viviendas se sujetarán a las siguientes normas:

1. Adosamiento continuo: frente mínimo de construcción 10 metros;
2. Adosamiento pareado: frente mínimo del lote 12.00 metros, retiro lateral de 3;
3. Aislada con retiros: frente mínimo de 14 metros; y,
4. Retiro posterior en todos los casos, mínimo 3 metros libres.

Art. 115.- Las construcciones para propiedad horizontal de más de un piso serán de estructura de hormigón armado, metálica y con paredes soportantes; las paredes, de ladrillo o bloque de cemento.

Art. 116.- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable y evacuación de aguas servidas serán centralizadas. Cada departamento debe tener su instalación de agua potable propia. La EPMAPA-PAL juzgará las condiciones de presión de servicio de agua en el sector; dispondrá en caso necesario la instalación de cisterna, bomba o tanque de reserva, con capacidad supeditada al tipo de edificio a construirse.

Art. 117.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada departamento tendrá su propio medidor. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un medidor de servicios comunales propios.

Art. 118.- Las escaleras de uso colectivo tendrán un ancho útil mínimo de 1.20 metros, huella mínima de 28 centímetros y contrahuella máxima de 19 centímetros, las escaleras interiores de una vivienda individual tendrán un ancho útil mínimo de 1 metro, huella mínima de 0.25 metros y contrahuella máxima de 0.19 metros

Art. 119.- En todo inmueble de apartamentos y oficinas que consten de hasta cuatro pisos o más será necesaria la instalación de ascensor. El "Mezanine" será considerado como un piso adicional.

Art. 120.- Será obligatoria la instalación de ductos de basura, los cuales deben ubicarse en un lugar próximo a las cajas de escaleras en circulaciones comunales.

Art. 121.- Se exigirá un espacio para parqueamiento de un vehículo por cada estación de vivienda de dos o tres dormitorios. En vivienda de un dormitorio se calculará un espacio por cada 50 metros cuadrados; un espacio por cada 40 metros cuadrados de

comercio hasta 400 metros cuadrados, un espacio por cada 15 metros cuadrados en comercios mayores a 400 metros cuadrados.

Las edificaciones construidas con anterioridad a la promulgación de esta ordenanza, no estarán sujetas a esta disposición; siempre y cuando no dispongan de espacio libre para la implementación de estacionamientos vehiculares.

Art. 122.- *En todo inmueble de apartamentos para vivienda se incluirá lavanderías dentro de cada célula de habitación; debiendo tener cada departamento su propia unidad y espacio de 6 metros cuadrados para secar ropa en plantas altas.*

Art. 123.- *En conjuntos en los cuales se desarrolla el uso administrativo o comercial se considerará para efecto de las normas antes indicadas cada 50 metros cuadrados de oficina como un departamento de vivienda.*

Art. 124.- *Para autorizar la implantación de un conjunto a ser enajenado en propiedad horizontal, la Dirección de Planificación Institucional y Territorial, exigirá previamente los informes favorables de EPMAPA-PAL respecto del Agua Potable y Alcantarillado, de la empresa eléctrica y telefónica, sobre la factibilidad de los servicios y además se requerirá de un informe favorable del Cuerpo de Bomberos.*

Art. 125.- *La Dirección de Planificación Institucional y Territorial previo informe favorable del Técnico de Planificación, empresas eléctrica y telefónica, Cuerpo de Bomberos, revisarán la declaratoria de propiedad horizontal, tomando como base las disposiciones de este título, y de la Ley de Propiedad Horizontal. En caso de dictamen negativo, éste será apelable ante el Concejo.*

CAPÍTULO V DE LOS ESTÍMULOSE INCENTIVOS

Art. 126.- *La Dirección de Planificación Institucional y Territorial levantará anualmente un inventario de los inmuebles que siguiendo las directrices municipales hayan sido restaurados, construidos o restituidos y que merezcan un descuento del veinte por ciento (20%) del Impuesto Predial Urbano por diez años. Este inventario será remitido previamente a la Dirección de Planificación del GAD Municipal, a fin de que emita su dictamen y pase al departamento de Avalúos y Catastros.*

Art. 127.- *En el caso de inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano y considerados de restauración prioritaria y, cuando sus propietarios no estuvieren en condiciones de hacer su restauración por cuenta propia y solicitaren, justificando su situación económica, la colaboración del GAD Municipal para cumplir con la ejecución de los diseños de restauración o remodelación establecidos por la planificación municipal, podrá el Alcalde disponer la colaboración institucional con planos y dirección técnica.*

Art. 128.- *En diciembre de cada dos años y en total concordancia con el periodo (bienio) de Avalúos y Catastros, la Dirección de Planificación Institucional y Territorial establecerá los valores del metro cuadrado de construcción, que entrarán en vigencia a partir del mes de enero y una duración por todo el bienio; y, servirán para el cálculo de las tasas constantes en la presente sección.*

Art. 129.- Los certificados de afectación y permisos de construcción de obras menores, tendrán vigencia de seis meses y serán otorgados previo al pago de una tasa equivalente al 5% de la remuneración básica unificada.

Art. 130.- Las modificaciones de COS, CUS y alturas permisibles de edificación que se hallen vigentes, pagarán US\$ 1.00 dólar por cada metro cuadrado de incremento. Cuando el incremento del CUS sobrepase lo permisible y haya sido aprobado por el Concejo, la tasa será equivalente a US\$ 2.00 dólares por cada metro cuadrado de incremento, cálculo que se hará a base de los datos contenidos en la línea de fábrica y lo establecido en PDOT, según la sectorización.

Las modificaciones de uso de suelo de las características de ocupación territorial para nuevas urbanizaciones o edificaciones, que sean autorizadas por el Concejo de Palora, causarán una tasa especial equivalente a US\$ 0.05 centavos por cada metro cuadrado. No podrán ser exoneradas de este pago ni las cooperativas de vivienda ni las asociaciones de ayuda mutua.

Art. 131.- Los recursos económicos provenientes de las autorizaciones de incrementos de COS, CUS o modificaciones de altura permisible de construcción se destinarán exclusivamente para invertirse en campañas de embellecimiento urbano, para lo cual la Dirección Financiera mantendrá una cuenta especial.

TÍTULO II

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas expedidas con anterioridad a la presente y que versen sobre esta materia.

SEGUNDA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, a cinco días del mes de Mayo del 2017.

Licenciado Jaime Marcelo Porras Díaz
ALCALDE DEL CANTÓN PALORA

Gabriela J. Ortiz Pereira
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO ENC.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, en primer debate en la Sesión Ordinaria del 07 de abril del 2017, y en segundo y definitivo debate en la sesión ordinaria del 05 de Mayo del 2017.

Gabriela J. Ortiz Pereira
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO ENC.

26

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALORA.- Ejecútese y Publíquese la **TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LA CONSTRUCCIÓN, EMBELLECIMIENTO, ORNATO, DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN PALORA**, el 05 de Mayo del 2017

Licenciado Jaime Marcelo Porras Díaz
ALCALDE DEL CANTÓN PALORA

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Señor Licenciado Jaime Marcelo Porras Díaz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, a los cinco días del mes de mayo del dos mil diecisiete.- Palora, 05 de Mayo del 2017.

Gabriela J. Ortiz Pereira
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO ENC.

ANEXO

Formato del cuadro de títulos y sellos de registro y aprobación:

Proyecto: CABAÑA TÍPICA TIPO	
Clave catastral: 140450010143015000	Escala: Las indicadas
N° lote: 15	Dibujo: DRVS
Diseño:	Revisión: Dirección de Planificación
Propietario:	
ARQ. RICARDO VIVAR S. CONESUP N° 1007-04-519465	SR. JOSÉ CANDELARIO T. C.I.: 030116235-0
Contenido: - Planta de cubierta - Planta distribución de pilares - Planta baja - Planta estructura de cubierta (Tijeras)	Fecha: ABRIL 2016
	Lámina: A1 / ₂
Sellos Municipales:	

Borde lámina