

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN PALANDA**

**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN  
Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE  
DESARROLLO Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL (PDyOT) 2019 - 2023  
Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN  
DEL SUELO (PUGS)**

## **ORDENANZA DE ACTUALIZACION Y FORMULACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDyOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PALANDA**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

A partir de la aprobación de la Constitución de la República del Ecuador en el año 2008, el marco jurídico legal sufrió cambios importantes, siendo uno de los sectores donde éstos son más evidentes: el territorial, en su acepción física; esto es: el suelo tanto urbano como rural, su forma de uso y gestión bajo los principios básicos de la función social y ambiental de la propiedad, la distribución equitativa de cargas y beneficios y la prevalencia del interés colectivo sobre el interés particular.

Así mismo, a partir del año 2010 en que se aprueba el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que deroga una gran cantidad de leyes, resoluciones, reglamentos y en particular la Ley de Régimen Municipal, establece el nuevo modelo de organización territorial del estado, el sistema de competencias constitucionales que en forma clara asigna las competencias exclusivas y concurrentes de cada nivel de gobierno. El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) que relaciona al planeamiento territorial con la planificación financiera. La nueva norma constitucional establece por primera vez la obligatoriedad a cada nivel de gobierno, como competencia, la de planificar el desarrollo y formular sus Planes de Ordenamiento Territorial, en el marco de la complementariedad y la subsidiaridad considerando las determinaciones del nivel superior cuanto las aspiraciones del nivel inferior de gobierno.

La promulgación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS 2016), como una norma técnica establece los procedimientos y contenidos mínimos de los PDOT e incluye un nuevo instrumento de planificación para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, que es el denominado Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), mismo que es parte del PDOT y que se formula a partir de éste, estableciendo determinaciones urbanísticas de uso y ocupación del suelo; esto es, las actividades que se desarrollarán sobre el suelo urbano y rural, su ocupación y edificabilidad; y, que en su contenido contempla un componente estructurante que establece el vínculo entre la planificación territorial y el ordenamiento urbanístico un contenido propiamente urbanístico que es la razón de ser de los PUGS; así como crea instrumentos para la gestión de suelo que asigna amplias atribuciones a los gobiernos municipales para la administración del suelo cantonal.

Si bien los PDOT son vinculantes para el sector público y orientativo para el sector privado, los PUGS son vinculantes tanto para el sector público cuanto para el sector privado con una vigencia de doce años durante en los cuales deberá mantenerse el componente estructurante del territorio, mientras que las determinaciones urbanísticas en suelo urbano y rural pueden ser revisadas al inicio de cada administración.

El PUGS es el equivalente al PUGS, reemplaza a éste, con la diferencia de que su formulación es de cobertura cantonal e incluyen la gestión del suelo urbano y rural, para lo cual la LOOTUGS establece instrumentos de gestión para: i) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, ii) intervenir la morfología y la estructura predial, iii) regular el mercado del suelo, iv) el financiamiento del desarrollo urbano, y v) la regularización de asentamientos de hecho.

Además, incorpora nuevos instrumentos de planeamiento del suelo como son los polígonos de intervención territorial, los tratamientos y los estándares urbanísticos; así como los planes complementarios, los planes parciales y las unidades de actuación urbanística, que otorga a los gobiernos autónomos municipales de herramientas para realizar una gestión de suelo sostenible, que permitirá reducir la segregación y fragmentación urbana y hacer efectivo el derecho a la ciudad.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2019 no incluye disposiciones normativas respecto del uso y ocupación del suelo, lo que ha devenido en actitudes discrecionales por parte de los funcionarios encargados de la emisión de permisos de construcción. En general no se ha cumplido hasta la fecha con lo que dispone La Ley Orgánica Reformatoria del COOTAD, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 del 21 de enero del 2014, respecto de la actualización de las ordenanzas en el marco de las leyes vigentes.

Es por ello una obligación de este Concejo Cantonal, formular una nueva Ordenanza de Ordenamiento Territorial, Ordenamiento Urbanístico, Construcciones y Ornato en concordancia, por una parte, con la nueva legislación territorial y urbanística y por otra, considerando la actual realidad en cuanto al uso y ocupación del suelo que en los últimos años ha sufrido un irracional proceso dispersión de la mancha urbana, que ha devenido en el apareamiento de asentamientos humanos de hecho, marginalización, pobreza y un proceso cada vez más acentuado de especulación urbana.

El suelo, tanto urbano como rural, debe ser estrictamente normado y regulado. No puede permitirse que el desarrollo urbanístico esté vinculado a discrecionalidades, sino que por el contrario se cuente con un instrumento legal que permita al largo plazo conseguir los objetivos de desarrollo.

## **EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALANDA**

### **CONSIDERANDO:**

**Que**, El Artículo 3.- [Deberes del Estado]. - de la Constitución de la República, establece que son deberes primordiales del Estado: numeral 5, "Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir";

**Que**, El Artículo 241.- [Planificación obligatoria], de la norma ibídem, manifiesta: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será de obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, El Artículo 264.- [Competencia exclusiva de los gobiernos municipales], de la norma suprema, establece las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales; así: 1. "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural", 2. "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

**Que**, El Artículo 276.- [Objetivos del régimen de desarrollo], de la Constitución de la República, en el numeral 6 establece: "Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales,

administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del estado”;

**Que,** El Artículo 375.- [Derecho al hábitat y la vivienda], de la norma ibídem, dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprenden las relaciones entre vivienda, servicios, espacios y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

**Que,** El Artículo 55.- [Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal], del COOTAD, establece como competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la biodiversidad, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”;

**Que,** El Artículo 12.- [Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados], del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, textualmente dice: “La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”;

**Que,** El Artículo 1.- [Objeto].- de la LOOTUGS, establece que el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural “promueven del desarrollo equitativo del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas...”;

**Que,** El Artículo 7.- [Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad].- de la norma ibídem, señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes: respetar el uso de los predios establecido en la ley o planeamiento urbanístico; el control de las prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y sustentable; la promoción de condiciones que faciliten el acceso a los servicios a la población de ingresos medios y bajos; y, la protección del patrimonio;

**Que,** El Artículo 15.- [Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial].- de la norma ibídem, dispone que los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas;

- Que,** El Artículo 27.- [Plan de uso y gestión de suelo], de la LOOTUGS, dispone que “Además de lo establecido en el Código Orgánica de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico...”
- Que,** El Artículo 28.- [Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo] y el Artículo 29.- [Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo], de la norma citada, definen de forma general los componentes estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- Que,** El Artículo 44.- [Gestión de suelo], de la norma ibídem, define a la gestión de suelo como “...la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios”;
- Que,** El Artículo 47.- [Instrumentos de gestión del suelo]. - de la norma ibídem, define a los instrumentos de gestión de suelo, como “...herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal... La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”
- Que,** El Artículo 48.- [Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios] y el Artículo 49.- [Unidades de actuación urbanística], de la misma norma, establecen el alcance de las cargas y beneficios que se deben considerar en los procesos de ordenamiento territorial y establece a la unidad de actuación urbanística como el instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;
- Que,** El Capítulo II.- [Instrumentos de gestión], de la norma ibídem, de la Sección I a la Sección V, establece los instrumentos de gestión para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados del planeamiento urbanístico, para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial, para regular el mercado del suelo, para el financiamiento del desarrollo urbano; y, para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho.
- Que,** En la Sección Segunda: [Reforma a otros cuerpos normativos], Art. 46, de la Ley Orgánica para el ordenamiento de las finanzas públicas, suscrita a los dieciséis días del mes de mayo del año 2020, dice:” Sustitúyase la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el siguiente texto: ‘Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID 19’ [...]”
- Que,** es necesario prever una periódica y progresiva actualización de los PDOT, su articulación en el marco de la definición de propuestas asociativas con circunvecinos, así como la articulación y retroalimentación de la planificación local de desarrollo endógeno con la planificación nacional y sectorial, en el nivel intermedio de la planificación, para definir las prioridades, objetivos, políticas públicas locales, metas, resultados e indicadores de impacto, que definan una

Estrategia Nacional de Desarrollo y Agendas Territoriales de inversión plurianual, de contribución al Plan Nacional de Desarrollo y a su efectiva implementación, con modelos de gestión intergubernamental;

- Que,** el Concejo Municipal de Palanda, mediante Ordenanza sancionada en Sesión Ordinaria de Concejo el 06 de marzo del 2015 y en Sesión Extra Ordinaria el 11 de marzo de 2015, aprobó la ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PALANDA, PERIODO AÑO 2015-2019.
- Que,** el Concejo Municipal de Palanda, mediante Ordenanza sancionada en Sesión Extraordinaria de Concejo el 27 de marzo del 2018 y en Sesión Extra Ordinaria el 28 de marzo de 2018, aprobó la REFORMA A LA ORDENANZA DE APROBACION DE LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PALANDA, PARA REALIZAR EL AJUSTE Y LA ALINEACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2017-2021.
- Que,** se debe desarrollar lineamientos, contenidos y procedimientos para la aplicación de los instrumentos de gestión, uso y planeamiento del suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, con el objeto de facilitar a los gobiernos autónomos descentralizados municipal y metropolitanos realizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;
- Que,** el uso y ocupación del suelo, la ampliación de la dotación de equipamiento y servicios de carácter comunitario, la optimización de la capacidad de gestión de la comunidad y la Administración Municipal, constituyen necesidades que requieren la adopción de soluciones técnicas debidamente planificadas;
- Que,** un adecuado desarrollo de los asentamientos humanos, se logra también, controlando las áreas de Influencia que circundan el área urbana;
- Que,** es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, sus potencialidades productivas y turísticas;
- Que,** es necesario normar el trámite de aprobación de planos para nuevas edificaciones, fraccionamiento de suelo, o modificación de las existentes;
- Que,** es necesario sistematizar las normas urbanísticas relacionadas con el régimen administrativo del suelo, tanto urbano como rural a fin de racionalizar el ordenamiento jurídico cantonal.
- Que,** es necesario que el Gobierno Municipal cuente con un conjunto de normas y procedimientos técnicamente elaborados, que le permita mejorar su capacidad de gestión, especialmente en la administración y ordenamiento del territorio.
- Que,** la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palanda, ha recopilado las observaciones y sugerencias efectuadas por diferentes instituciones y sectores de la ciudadanía, en múltiples actividades de participación ciudadana a través de mesas de socialización
- Que,** el GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL PALANDA, ha cumplido, a través de la Dirección de Planificación, con los procedimientos técnicos establecidos en el marco jurídico vigente y la secretaria nacional de

Planificación y Desarrollo para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Palanda, tal como lo especifica el oficio nro. SNP-CZP7-2021-0886-OF, emitido por la Dirección Zonal De Planificación 7.

**Que**, el Concejo Cantonal de Planificación con fecha 12 de octubre de 2021, aprobó con mayoría absoluta tanto el Diagnóstico, la Propuesta y el Modelo de Gestión de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Palanda, conforme lo establecido por la Ley.

**Que**, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palanda, en ejercicio de sus atribuciones legislativas,

En ejercicios de las atribuciones que le confiere la constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, LOOTUGS y más normas conexas, expide la siguiente:

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DE ACTUALIZACION Y FORMULACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDyOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PALANDA**

**LIBRO PRIMERO**

**Ordenamiento Y Desarrollo Territorial**

**CAPITULO I:**

**Disposiciones Generales**

**Art. 1.- Objetivos.** - La presente Ordenanza tiene como objetivo principal normar el uso, la ocupación y la edificabilidad del suelo cantonal de acuerdo a los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) con una visión de desarrollo a mediano y largo plazo, en concordancia con el marco legal vigente y los objetivos del desarrollo nacional, considerando la función social y ambiental que debe cumplir la propiedad para lograr un crecimiento sostenible que garantice un ambiente saludable, la soberanía alimentaria, el acceso a la vivienda digna, a los servicios básicos y al ejercicio del derecho a la ciudad y al territorio. A través de la normativa se busca lograr: la utilización racional y sostenible de los recursos, la protección del patrimonio natural y cultural y la regulación de las intervenciones en el territorio cantonal proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de las políticas públicas.

Forman parte de la presente Ordenanza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Palanda 2020 - 2023, el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2020-2032 del cantón Palanda, sus determinaciones y los Estándares Urbanísticos.

**TÍTULO I**

**Del Plan De Ordenamiento Y Desarrollo Territorial  
CANTONAL**

**CAPÍTULO I**

**Plan De Ordenamiento Y Desarrollo Territorial**

**SECCIÓN I**

## Generalidades

**Art. 2.- Ámbito del Plan.** - La Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Palanda rige únicamente para su territorio.

**Art. 3.- Naturaleza del Plan.**- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 del Cantón Palanda es una política pública y un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) y su reglamento, Ley de Seguridad Pública y del Estado.

Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su reglamento, ordenanzas municipales. Ley Orgánica de Participación Ciudadana. Ordenanzas municipales y otras normas legales.

**Art. 4.- Objeto del Plan.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 del Cantón Palanda, busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio, uso y gestión del suelo, con gestión de riesgos. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. Los grandes objetivos del Plan son: mejorar el nivel de ingreso o renta de la población; mejorar la calidad de vida y de trabajo; y, mejorar la calidad ambiental.

El objetivo principal del plan es, convertirse en el instrumento de gestión y promoción del desarrollo del Cantón Palanda, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.

El PDOT cantonal contendrá un Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), cuya norma técnica y regulación será emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, el Plan organiza y propone un modelo de gestión a futuro a partir de los subsistemas: medio físico o un sistema natural; población y actividades de producción, consumo y relación social; asentamientos humanos e infraestructuras; y, el marco legal e institucional.

**Art. 5. Instrumento.** - La Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Palanda que se aprueba mediante la presente Ordenanza, se encuentra conformado por el Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión con los componentes y anexos que le corresponden a cada uno.

**Art. 6.- Vigencia y publicidad del Plan.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023 del Cantón Palanda, tiene una vigencia temporal hasta el año 2023, pudiendo ser actualizado cuando así lo considere el GAD Municipal Palanda, debiendo actualizarlo de manera obligatoria al inicio de cada gestión.



El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2023 del Cantón Palanda, será público y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética a través de los medios de difusión del GAD Municipal Cantón Palanda, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

**Art. 7. De la revisión, reforma y modificación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** - La revisión de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial se realizará conforme a lo previsto en la Ley y en las Ordenanzas pertinentes. Procederá su reforma y modificación cuando se presente alguna circunstancia que debidamente justificada obligue a cambiar alguno de sus elementos principales. Dicha reforma o modificación deberá seguir los mismos trámites que para su aprobación.

**Art. 8.- Finalidad del Plan.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 del Cantón Palanda, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada y sostenible, segura, favoreciendo la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, nacional y mundial.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 del Cantón Palanda tiene como finalidad lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: mejorar las condiciones de vida y de trabajo; la preservación y cuidado del medio ambiente y recursos naturales; y, el aumento en el nivel de ingresos económicos de la población; y, el objetivo principal del plan que es convertirse en el instrumento fundamental de gestión y promoción del desarrollo del Cantón Palanda, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.

El Propósito es articular la visión territorial en el corto (1 o 2 años), mediano ( 5 años) y largo plazo (10 o 20 años), con las directrices e intervenciones concretas respecto del desarrollo económico, la conservación, el uso y gestión de los recursos naturales; y, el patrimonio cultural; la prevención y reducción de riesgos; la gestión del cambio climático, los sistemas de redes de servicio de transporte, movilidad, accesibilidad, energía y telecomunicaciones; el rol de sus asentamientos humanos, tanto en el ámbito urbano como en el rural. Además, de definir el marco de acción sobre el cual se desarrolla el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

En este contexto, se emiten lineamientos para articular los Planes de Desarrollo y ordenamiento Territorial con los Objetivos de Desarrollo Sostenible a fin de implementar acciones que contribuyen al cumplimiento de la Agenda 2030.

En este contexto, en la ejecución de la competencia exclusiva de regulación del uso y control del suelo que por ley corresponde al GAD Municipal Palanda, teniendo como objetivos del ordenamiento territorial complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

**Art. 9.- Ámbito del Plan.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020- 2030 del Cantón Palanda, rige para la circunscripción territorial del Cantón.

Para operativizar el propósito del PDOT, se debe considerar lo siguiente:

- Plan de Trabajo de la autoridad Electra
- Las Competencias exclusivas del Municipio;
- Estrategias de articulación con otros niveles de gobierno y actores de la sociedad civil;
- La viabilidad presupuestaria y; Gestión ambiental, emergencia sanitaria o post pandemia.
- El plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 10. Unidad Responsable de la Gestión y Ejecución de la actualización Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** - La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Palanda será gestionado desde la Dirección de Gestión de Planificación o la dependencia que cumpla sus funciones.

**Art. 11.- Ajustes y actualización del Plan.** - Se entiende por ajustes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023, los ajustes futuros en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructura o en los planes y programas. Todos los planes de ordenamiento municipal deberán aplicar las normas y ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 de acuerdo a sus escalas cartográficas. La regularización de límites será posible, siempre que el resultado no suponga una disminución sustancial de la superficie de la zona afectada.

Se entiende por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023, la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para lo mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes.

Los ajustes y la actualización serán efectuadas por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023, debiendo informar y someterse a aprobación dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Consejo Cantonal de Planificación y el Concejo del GAD Municipal Palanda.

El PDOT, constituye una disciplina planificada y técnica, pero también una política pública y una técnica administrativa. Como política pública y hacia el futuro, "El ordenamiento del territorio define la estructura espacial o marco físico en el que se han de ubicar las actividades propiciadas por las políticas económica, social, cultural y ambiental de la sociedad, y regula el comportamiento de los agentes socioeconómicos; todo ello orientado a conseguir un desarrollo equitativo y sostenible.

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 42, señala que los contenidos mínimos de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son:

**a. Diagnóstico.** - El diagnóstico de los planes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrán, por lo menos lo siguiente:

1. La descripción de las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio;
2. La identificación y caracterización de los asentamientos humanos existentes y su relación con la red de asentamientos nacional planteada en la Estrategia Territorial Nacional.

3. La identificación de las actividades económicas-productivas, zonas de riego, patrimonio cultural y natural y grandes infraestructuras que existen en la circunscripción territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado.
4. La identificación de proyectos nacionales de carácter estratégico y sectorial que se llevan a cabo en su territorio;
5. Las relaciones del territorio con los circunvecinos;
6. La posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y,
7. El modelo territorial actual.

**b. Propuesta.** - La Propuesta de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrá, al menos lo siguiente:

1. La visión de mediano plazo;
2. Los objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias resultadas, metas deseadas, indicadores y programas que faculten la rendición de cuentas en el control social, y,
3. El modelo territorial deseado en el marco de sus competencias.

**c. Modelo de Gestión.** - Para la elaboración del modelo de gestión, los Gobiernos Autónomos Descentralizados precisarán, por lo menos lo siguiente:

1. Estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan.
2. Estrategias y metodología de seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de la inversión pública; y ,
3. Estrategias para garantizar la reducción progresiva de los factores de riesgo o su mitigación.

Para la determinación de lo descrito en el literal b, se considerarán lo establecido en la estrategia Territorial Nacional, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados considerarán la propuesta de los planes de los niveles superiores e inferiores de gobierno, así como el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

**Art. 12.- Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023.-** Corresponde al GAD Municipal Palanda, sus Direcciones en el ámbito de sus funciones y atribuciones; gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el PDYOT Cantonal.

Los programas y proyectos de desarrollo de ordenamiento territorial y de gestión de competencia cantonal se constituyen en prioritarios para el GAD Municipal Palanda

Los programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en el artículo 260 de la Constituyen, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la Ley.

**Art. 13.- Seguimiento y Evaluación.** - El GAD Municipal Palanda, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDYOT Cantonal y evaluará su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportará anualmente a la Secretaría Técnica Planifica Ecuador, el cumplimiento de las metas propuestas en el PDOT Cantonal, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 53-54-55-56-57-58-59-60-61 y 62 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal Cantón Palanda, coordinará los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDOT Cantonal con las Secretarías Sectoriales.

**Art. 14.- Del Control de la Ejecución.** - El control de la ejecución del PDOT del Cantón Palanda, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal de Palanda

**Art. 15.- Aprobación Presupuestaria.** - De conformidad con lo previsto en la Ley, El GAD Municipal Palanda, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del plan de desarrollo y Ordenamiento territorial 2020 -2023 del Cantón Palanda.

**Art. 16. De la Comunicación, Promoción y Difusión del PDOT.** - La comunicación, promoción y difusión de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Palanda se realizará a través de dos procesos para fortalecer la comunicación y difusión tanto del PDOT como de la gestión institucional del GAD cantonal.

Estos procesos son: (i) promoción y difusión del PDOT y (ii) comunicación y difusión de la información del SIL. Ambos procesos integran el plan de comunicación (interno y externo) que implementa el GAD a través de la dependencia de Comunicación Institucional.

## SECCIÓN II

### De Los Componentes Y Sus Objetivos Estratégicos

**Art. 17. Del Componente Biofísico: Objetivos.** - Pretenden reducir la vulnerabilidad de los ecosistemas naturales y sociales al cambio climático, disminución en la cantidad y calidad del recurso hídrico; degradación de las áreas de conservación y de sus funciones y servicios ambientales; controlar la explotación forestal de especies nativas de valor comercial; generar soluciones en cuanto al conflicto de uso del suelo; y, la contaminación ambiental por actividad minera.

**Art. 18. Objetivos Estratégicos:**

1. Promover la conservación y protección del medio ambiente del cantón, que garanticen la resiliencia, recuperación, uso adecuado y preservación de los recursos naturales, con miras a la reducción de gases de efecto invernadero (GEI), considerando líneas estratégicas que promuevan acciones de mitigación.
2. Generar alternativas de protección, manejo y control de áreas de importancia hídrica del cantón, fomentando la conservación de sus bosques e impulsando la

participación de la mujer como un rol estratégico para la conservación, para garantizar a sus habitantes la disponibilidad del recurso agua presente y futura en cantidad y calidad, y el respeto de los límites permisibles de sus efluentes.

3. Establecer mecanismos políticos y técnicos para insertar la gestión de riesgos en la planificación local, como respuesta ante las amenazas climáticas y antrópicas en el cantón en articulación con las políticas de Reducción de Emisiones derivadas de la Deforestación y la Degradación de los bosques (REDD+) y con principal atención a mujeres y pueblos y nacionalidades indígenas.

**Art. 19. Del Componente Económico Productivo: Objetivos.** - Buscan generar acciones ante la ampliación de la frontera agrícola y pecuaria; insuficiente producción y productividad; pérdidas de modelos de alimentación basados en soberanía y seguridad alimentaria; disponibilidad de mano de obra para actividad productiva; organizaciones y asociaciones de agrícolas; sistemas de producción poco vinculantes e insuficiente apoyo para el desarrollo de bioemprendimientos locales; y, limitada infraestructura productiva.

Así mismo, se pretende reducir brechas de género e interculturalidad, discapacidades y movilidad humana, todo ello en correspondencia con las competencias exclusivas del cantón y el GAD.

**Art. 20. Objetivo Estratégico:**

- Fortalecer el sistema económico productivo, comercial y turístico del cantón, promoviendo actividades de ganadería sostenible y actividades agroecológicas, con la participación activa de mujeres, que fomenten la economía popular y solidaria y garanticen la soberanía alimentaria de la población; impulsando las actividades ecoturísticas y de bioemprendimientos, que permitan el fomento de la economía local, con creación de alianzas y valor agregado a sus productos, bajo el marco de cuidado del bosque y la participación integral de los pueblos y nacionalidades indígenas y sus saberes tradicionales.

**Art. 21. Del Componente Socio Cultural: Objetivo Estratégico.** - Fortalecer el desarrollo de actividades socio culturales de la población, garantizando su derecho a la protección social, la convivencia armónica, el encuentro común, el rescate, difusión y promoción de la riqueza cultural de su territorio.

**Art. 22. Del Componente Asentamientos Humanos: Objetivos Estratégicos:**

1. Consolidar un sistema de asentamientos competitivo, complementario, sostenible e innovador garantizando el acceso a los servicios sociales, la vivienda, los espacios públicos, la movilidad y conectividad vial, para mejorar la calidad de vida de la población.
2. Fortalecer la infraestructura de soporte del cantón, ampliando la cobertura y calidad de los servicios básicos, para garantizar la vida digna de la población y el ambiente sano.

**Art. 23. del Componente Político Institucional: Objetivo Estratégico.** - Consolidar una sólida institucionalidad pública que promueva el ejercicio de los derechos ciudadanos, la construcción del poder popular, la participación ciudadana y la articulación territorial multinivel.

### SECCIÓN III

### De Las Estrategias De Implementación

**Art. 24. De Articulación.** - Con actores locales, nacionales e internacionales, con instrumentos de planificación nacional e internacional que buscan integrar alternativas de adaptación y mitigación para la reducción de vulnerabilidad ante el cambio climático, con programas y proyectos, con estructuras de participación y concertación ciudadanas para la legitimidad social.

**Art. 25. De organización institucional.**- Implica coordinaciones con el Consejo Provincial y la Asamblea Provincial así como la articulación interna con instancias técnicas, legales y financieras, articulación externa con plataformas del GAD y del entorno, elaboración y seguimiento de instrumentos operativos tales como el Plan Operativo Anual (POA), el Plan Anual de Contratación Pública (PAC) o el Plan Anual de Inversiones (PAI), elaboración del presupuesto participativo anual de la municipalidad, fortalecimiento y reportes de los sistemas de evaluación y seguimiento; y, fortalecimiento del Sistema de Información Local y de los procesos de articulación con las redes de gestores y con los actores de la información.

**Art. 26. De reducción y mitigación de riesgos.** - Partiendo de la comprensión de los riesgos existentes, organizar y fortalecer la institucionalidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palanda, establecimiento de regulaciones y control de las mismas en el marco de sus competencias y dentro su territorio, transferencia del riesgo; y, sensibilización y educación a la ciudadanía.

**Art. 27. Del seguimiento y evaluación.** - Permite una revisión permanente del proceso de implementación del PDOT para la toma de decisiones adecuadas y oportunas, la eficiencia de los procesos, la optimización de recursos y el cumplimiento de las metas, sobre la base de la información que genere el GAD. Para el efecto, el proceso de seguimiento y evaluación del PDOT, se orienta a lo siguiente:

- a) Identificar el alcance, es decir, los componentes del PDOT y otros instrumentos complementarios que se consideren importantes para su gestión (metas del PDOT, programas/proyectos, entre otros) y la periodicidad.
- b) Delimitar el método y la técnica que utilizará para la implementación de los procesos de seguimiento y evaluación; detallar cómo realizará estos procesos y qué insumos utilizará para ello.
- c) Establecer un equipo técnico responsable que no debería ser juez y parte, es decir, intervenir en la implementación del PDOT y después en su seguimiento.
- d) Detallar los productos resultantes del proceso de seguimiento y evaluación, su contenido y las fuentes de información.
- e) Socializar los resultados del seguimiento y evaluación al interno de su institución y a la ciudadanía, de forma clara y transparente.
- f) Incluir los resultados en el informe de rendición de cuentas que se presentan anualmente para conocimiento y resolución del órgano legislativo del GAD, de conformidad con el marco normativo vigente.

### SECCIÓN IV Del seguimiento y evaluación

**Art 28. Seguimiento y Evaluación.** - Para el seguimiento y evaluación del PDOT del GAD Municipal Palanda, se implementará la estrategia mediante dos procesos: (i) el general explícito en los Lineamientos de Seguimiento y Evaluación a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (STPE, julio 2019) y, (ii) el específico del GAD cantonal para el proceso de seguimiento y evaluación de los programas y proyectos.

Adicional a los procesos señalados se incluye los lineamientos para creación y fortalecimiento del proceso de implementación del Sistema de Información Local-SIL.

**Art. 29. De los Productos.** - Los productos por obtenerse de este proceso son:

1. Informe de seguimiento y evaluación al cumplimiento de metas del PDOT. - Contiene el análisis de tendencia de los indicadores y el porcentaje de cumplimiento de metas y las causas de variaciones en el indicador en caso de presentarse.
2. Informe de seguimiento a la implementación de las intervenciones. - Se refiere al avance físico o de cobertura de proyectos y el avance presupuestario de proyectos.
3. Plan de Acción. - Se especifica las acciones o correctivos a corto plazo que se implementarán en caso de presentar problemas en el cumplimiento de las metas o en la ejecución de sus programas y/o proyectos.

**Art. 30. Del Sistema de Información Local-SIL.** - Este sistema una vez que se haya implementado, primero, complementará la estrategia de seguimiento y evaluación del PDOT y, segundo, fortalecerá la gestión institucional del GAD cantonal al contar con información ordenada y analizada de carácter territorial, de atención ciudadana y administrativo financiero, además de preparada para su difusión a lo interno y externo.

**Art. 31. Participación Ciudadana.** - El GAD cantonal de Palanda considera vital la participación de la ciudadanía en el seguimiento y evaluación de los programas y proyectos que ejecutan sus dependencias, puesto que la ciudadanía es la receptora de las acciones desarrolladas, en tal sentido, es la proveedora natural de parámetros de planificación, ejecución y evaluación de los programas y proyectos que ejecutan sus dependencias administrativas.

La participación ciudadana proveerá insumos de cercanía para la retroalimentación de las actividades impulsadas por los programas y proyectos; y, se encargará de transparentar la información comunitaria.

## **CAPÍTULO II Del Modelo De Gestión**

### **SECCIÓN I Generalidades**

**Art. 32. Principios Rectores.** - El modelo de gestión del GAD cantonal de Palanda asume como eje la aplicación de los principios establecidos en el Art. 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), adaptándolos a la realidad del territorio:

- a) Equidad interterritorial. - La organización territorial del Estado y la asignación de competencias y recursos garantizarán el desarrollo equilibrado de todos los territorios, la igualdad de oportunidades y el acceso a los servicios públicos.
- b) Participación ciudadana. - La participación es un derecho cuya titularidad y ejercicio corresponde a la ciudadanía. con el fin de garantizar la elaboración y adopción compartida de decisiones, entre los diferentes niveles de gobierno y la ciudadanía, así como la gestión compartida y el control social de planes, políticas, programas y proyectos públicos, el diseño y ejecución de presupuestos

participativos de los gobiernos. En virtud de este principio, se garantizan además la transparencia y la rendición de cuentas, de acuerdo con la Constitución y la ley.

- c)** Unidad. - Establece la obligación de los GAD cantonales, y los demás niveles de gobierno a observar la unidad del ordenamiento jurídico, la unidad territorial, la unidad económica y la unidad en la igualdad de trato.
- d)** Solidaridad. - Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos.
- e)** Coordinación y corresponsabilidad. - Todos los niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos.
- f)** Subsidiariedad. - Supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos.
- g)** Complementariedad. - Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano.
- h)** Se aplicarán los principios de interculturalidad y plurinacionalidad, equidad de género, generacional, y se garantizarán los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades, de conformidad con la Constitución, los instrumentos internacionales y la ley.

**Art. 33. Objetivos.** - El objetivo general del Modelo de Gestión es implementar estrategias y mecanismos de gestión eficiente, pertinente y articulado con los actores del entorno, para la ejecución y logro, en el corto, mediano y largo plazo, de los objetivos, metas y proyectos programados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del cantón Palanda.

En tanto, que los objetivos específicos son:

- Fortalecer las decisiones político-institucionales del nivel gobernante, como soporte estratégico para la implementación pertinente del PDOT.
- Internalizar y empoderar en las diferentes instancias ejecutivas y operativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Cantonal de Palanda, el PDOT como el instrumento directriz, que guiará la ejecución de lo programado en el período 2019 -2023 y sus proyecciones al 2030 según el horizonte de la visión de desarrollo planteada.
- Orientar, con criterios de eficiencia, eficacia y oportunidad, la ejecución de los diferentes programas y proyectos del PDOT, garantizando que la provisión de bienes y servicios públicos, según lo planificado, llegue con equidad, pertinencia y oportunidad a toda la población del cantón, en el marco de las competencias exclusivas, concurrentes y complementarias del GAD.



Realizar el seguimiento y evaluación de los objetivos estratégicos, metas, programas y proyectos del PDOT y de los instrumentos operativos de ejecución (Plan Operativo Anual POA, Plan Anual de Contratación PAC, Plan Anual de Inversiones PAI, entre otros), así como de los procesos de rendición de cuentas a los organismos de control y de participación ciudadana y a la ciudadanía en general del cantón.

- Fortalecer institucionalmente las relaciones y articulaciones verticales y horizontales con los actores del entorno directo del GAD cantonal Palanda y con el entorno provincial, nacional e internacional, en el marco de las directrices y alcance del PDOT y el desarrollo sostenible del cantón.

**Art. 34. De la organización institucional.** - En base a la organización institucional, la estructura orgánico funcional del GAD se debe adecuar para que viabilice la implementación de la propuesta del PDOT, considerando las competencias del GAD, su vinculación con los programas y proyectos, la unidad responsable, los procesos actuales y nuevos (si fuese necesario). Todas estas acciones deberán ser coordinadas por el equipo técnico responsable del proceso de planificación.

## SECCIÓN II

### **Estrategia de acompañamiento para la transversalización de los ejes de igualdad, con énfasis en los enfoques de género e interculturalidad, en el proceso de implementación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial**

**Art. 35. Objetivo.** - Delinear una estrategia que posibilite en la fase de implementación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) la transversalización de los enfoques de género e interculturalidad, mediante el fortalecimiento y acompañamiento institucional a lo interno del GAD y a lo externo para los actores involucrados en la cogestión del PDOT.

**Art. 36.- Tácticas de Intervención.** - Las tácticas para la implementación de la estrategia son:

1. Sensibilización y fortalecimiento de capacidades en el enfoque de género de los talentos humanos involucrados en la gestión del PDOT.
2. Generación de condiciones institucionales para el proceso de acompañamiento para la transversalización de los ejes de igualdad, con énfasis en género e interculturalidad.
3. Acompañamiento a las instancias del GAD y de los actores relacionados con la implementación de los proyectos del PDOT, para garantizar la inserción del enfoque de género.
4. Monitoreo y evaluación de los procesos y proyectos para verificación de la inserción del enfoque de género.
5. Sistematización y difusión de las experiencias vividas (buenas prácticas de género).

## CAPÍTULO III Del Modelo Territorial

### PARÁGRAFO ÚNICO

**Art. 37. Zonas Homogéneas Territoriales.** - La definición de las zonas homogéneas territoriales se basa en la aptitud agrícola del suelo.

Permiten una territorialización más adecuada de la política pública orientada a corregir desequilibrios del territorio armonizando las actividades de la población con el aprovechamiento de los recursos naturales y la distribución social justa de los beneficios de dichas actividades; la cuales están definidas en función de la generación de las unidades de síntesis o ambientales

Artículo 33. Zonas Homogéneas Territoriales para el Cantón Palanda.- De acuerdo con la vocación del terreno y la realidad actual, basadas y orientadas en los objetivos estratégicos, así como las actividades actuales, potencialidades y la problemática actual del Cantón Palanda, el suelo de esta circunscripción territorial se clasifica y subclasifica como sigue:

<b>Clasificación del Suelo Rural</b>	<b>Área (Has)</b>	<b>%</b>
<b>Suelo Rural de Expansión Urbana</b>	144,51	0,07
<b>Suelo Rural de Producción</b>	2560,81	1,25
<b>Suelo Rural de Protección</b>	202979,71	98,68
	205685,04	100,00
<b>Sub Clasificación</b>	<b>Área (has)</b>	<b>%</b>
Suelo Rural con desarrollo urbano no consolidado	144,51	0,07
Zona de convivencia sustentable	77318,28	37,59
Zona de desarrollo agropecuaria	273,99	0,13
Zona de desarrollo agroforestal	2286,82	1,11
Zona de interés turístico y arqueológico	178,72	0,09
Zona de Patrimonio de Áreas Protegidas Naturales del Estado	66083,99	32,13
Zona de protección hidrológica	1990,00	0,97
Zona de restauración ecológica	28518,88	13,87
Zona natural de protección	28748,40	13,98
Zonas restringidas para el desarrollo urbano	141,43	0,07
	205685,04	100,00

**LIBRO SEGUNDO**  
**Plan De Uso Y Gestión De Suelo**

**TITULO I**  
**Disposiciones Generales**

**Art. 38.- Objeto.** - Las disposiciones de este Título tienen por objeto establecer el Régimen Urbanístico del cantón Palanda, es decir, regular dentro de los límites de su circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano y rural hasta la altura de edificación máxima permitida por la zonificación.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es la reafirmación de la competencia y responsabilidad del Municipio en la generación de las condiciones físicas para mejorar el desarrollo armónico y elevar el nivel de vida de la población.

**Art. 39. Ámbito y sujeción.** - El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Palanda, es de única aplicación en su territorio cantonal y en sus respectivas parroquias urbanas y rurales.

Toda obra de habilitación del suelo que se desarrolle en el cantón Palanda por personas naturales, jurídicas, públicas y privadas, se sujetarán a lo dispuesto en esta normativa, a las regulaciones establecidas por el INEN, NEC y Normas de Arquitectura y Urbanismo que son referidas en este instrumento y a las regulaciones vinculantes.

Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá la que más beneficie al interés social y colectivo, antes que el individual y privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo.

Los propietarios y técnicos responsables de toda edificación, fraccionamiento o estructura que existan y las que se levanten, remodelen, reestructuren o modifiquen en todo o en parte, dentro del perímetro urbano de la ciudad, su zona de influencia y las del sector rural; centros urbano parroquiales; áreas de expansión urbana, áreas de suelo consolidadas y áreas determinadas por el PUGS, se sujetarán a las disposiciones previstas en esta ordenanza.

**Art. 40. Modificaciones.** - Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda: evaluar y actualizar permanentemente las normas técnicas en armonía con esta Ordenanza, mediante reforma a la ordenanza, previos informes documentados sobre su alcance, consulta y coordinación con las áreas de la administración municipal.

En ejercicio de la competencia constitucional asignada a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, la Municipalidad del cantón Palanda, formulará sus planes de ordenamiento territorial, que contendrán los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y planes reguladores de desarrollo urbano, entre otros; y, los mantendrá permanentemente actualizados.

Regulará además el uso y ocupación del suelo urbano y rural, coordinando programas y planificación del desarrollo con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales.

**Art. 41.- Aplicación e interpretación de normas.** -

1. El Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Palanda, es de única aplicación en su territorio cantonal y en sus respectivas parroquias urbanas y rurales.
2. Toda obra de habilitación del suelo que se desarrolle en el cantón Palanda por personas naturales, jurídicas, públicas y privadas, se sujetarán a lo dispuesto en esta normativa, a las regulaciones establecidas por el INEN, NEC y Normas de Arquitectura y Urbanismo que son referidas en este instrumento y a las regulaciones vinculantes.
3. La administración cantonal no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas del régimen del suelo y otras afines. Corresponderá al Concejo Cantonal explicar o interpretar el contenido de estas normas, previo informe del órgano administrativo de la municipalidad en materia de uso de suelo.
4. Para la aplicación o interpretación de las normas del presente Título se observarán los principios generales de interpretación normativa, y los siguientes principios:
  - a) Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social o colectivo antes que el individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo;
  - b) Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no se aplicarán por analogía;
  - c) Toda norma se subordinará al contexto y objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (en adelante "PDOT") incluido el Plan de Uso y Gestión del Suelo (en adelante "PUGS"); y, prevalecerá el orden jerárquico de las normas.
5. Los propietarios y técnicos responsables de toda edificación, fraccionamiento o estructura que existan y las que se levanten, remodelen, reestructuren o modifiquen en todo o en parte, dentro del perímetro urbano de la ciudad, su zona de influencia y las del sector rural; centros urbano parroquiales; áreas de expansión urbana, áreas de suelo consolidadas y áreas determinadas por el PUGS, se sujetarán a las disposiciones previstas en esta ordenanza.

**Art. 42.- Facultad de resolución y consultas.** - Todos los asuntos relativos a habilitación de suelo y edificación que se presenten con ocasión de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación, así como las consultas aclaratorias sobre la aplicación de los mismos serán resueltos fundamentada mente por la dirección de planificación del GADM del cantón Palanda. Las resoluciones o informes emitidos por la dirección de planificación podrán ser apelados ante el Concejo Cantonal, quien resolverá, previo informe del órgano administrativo de la municipalidad en materia de uso de suelo.

**Art. 43.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.** -

1. Los derechos de los propietarios de un lote o inmueble cuyo suelo haya sido habilitado y cuente con el correspondiente permiso bajo el imperio de una norma anterior, no perecerán por la expedición de una norma posterior cuando esta incremente la dimensión del lote mínimo, reduzca los coeficientes de ocupación, o, cambie el uso principal del suelo, constante en la habilitación autorizada, en consecuencia, todos los lotes producto de la habilitación del suelo, mantendrán su zonificación y uso de suelo principal con los cuales fue autorizada. Se exceptúan de esta protección los lotes cuyo suelo se encuentre en zona de riesgo no mitigable; en caso de lotes con riesgo mitigable y que no afecte la seguridad de los habitantes, el riesgo deberá ser previamente mitigado por cuenta de su propietario o promotor.

Se establecerán las formas favorables al administrado, siempre que no se quebranten derechos subjetivos.

2. Esta disposición no será aplicable si la autorización caducó sin haberse inscrito en el Registro de la Propiedad o si la garantía respectiva no estuviere vigente.
3. La protección a la habilitación de suelo actuará de pleno derecho y no será necesario ningún acto administrativo que la declare, salvo que se evidencie la necesidad de medidas de mitigación de riesgo. En caso de que el uso de suelo principal o zonificación cuya protección se invoca ya no exista en la normativa municipal vigente, se le asignará los equivalentes o inmediatos superiores a los otorgados al momento de la autorización de que se trate, previo análisis del entorno inmediato.

**Art. 44.- Protección a las autorizaciones de edificación. -**

1. Los derechos de los propietarios de los inmuebles que cuenten con las autorizaciones respectivas de planos de edificación o de propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad, vigentes y obtenidas bajo el imperio de una norma anterior, no los perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados. En consecuencia, el o los inmuebles mantendrán su zonificación y uso principal del suelo con los cuales fue autorizado el proyecto de la edificación, sin perjuicio que se trate de un solo proyecto o por etapas.
2. Se exceptúa de esta protección a los inmuebles que se encuentren en zona de riesgo o afecten la seguridad de los habitantes, siempre que estas amenazas no pudieren ser subsanadas por cuenta de su propietario o promotor.
3. Esta protección no será aplicable si contándose con el permiso correspondiente, no se ha iniciado la obra principal en su plazo de vigencia o si la garantía ha caducado.

**Art. 45. Modificaciones. -** Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda: evaluar y actualizar permanentemente las normas técnicas en armonía con esta Ordenanza, mediante reforma a la ordenanza, previos informes documentados sobre su alcance, consulta y coordinación con las áreas de la administración municipal.

En ejercicio de la competencia constitucional asignada a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, la Municipalidad del cantón Palanda, formulará sus planes de ordenamiento territorial, que contendrán los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y planes reguladores de desarrollo urbano, entre otros; y, los mantendrá permanentemente actualizados.

Regulará además el uso y ocupación del suelo urbano y rural, coordinando programas y planificación del desarrollo con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales.

**Art. 46. Fines. -** Son fines del Plan de Uso y Gestión de Suelo, los siguientes:

1. Estructurar una aproximación físico espacial y las características más relevantes de los centros urbanos de la ciudad de Palanda;

2. Conocer la situación actual de los centros urbanos con la información necesaria para comprender la estructura del sistema territorial en base a indicadores que permitan estar al tanto de su funcionamiento;
3. Formular un modelo territorial deseado que responda a las aspiraciones ciudadanas, enmarcados en el desarrollo integral de la población en el futuro inmediato y mediano;
4. Cumplir con el principio de sostenibilidad; y,
5. Establecer las directrices de un diseño urbano arquitectónico que responda a las condiciones del medio físico, de la población y su forma de vida.

**Art. 47. Definiciones.** - Para la aplicación e interpretación del presente libro, se utilizarán las siguientes definiciones:

**PUGS:** El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), se enfoca en cumplir los parámetros regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación del suelo en el área urbana de la cabecera cantonal de Palanda, así también como el área urbana de sus respectivas parroquias.

**FORMA URBANA:** Es la configuración que toma un centro urbano en determinado momento en la unión de cierta permanencia de los sectores urbanos con base en una estructura urbana determinada que siguen las leyes de composición de los sistemas conceptuales de determinada realidad y que conforman un todo urbano.

**IMAGEN URBANA:** Es el paisaje natural y paisaje construido, que juntos forman el paisaje de la ciudad.

**PAISAJE NATURAL:** Es el desarrollo formal, sostenido desde los inicios del crecimiento longitudinal, con claro predominio del verde sobre una edificación extendida planimétrica.

**MICROCLIMA:** Es aquel clima que se presenta de manera subtropical, cálido - húmedo, con vías anchas y con vegetación en algunos casos que se constituye en insuficiente, frente a las condiciones fuertes sobre todo del soleamiento.

**PAISAJE CONSTRUIDO:** Área única que está formada por barrios diferentes en: forma, extensión, presencia histórica, representación simbólica y nivel de organización.

**SENDAS:** Todas aquellas calles, vías o senderos por los cuales se puede transportar la gente, ya sea en vehículo o de manera peatonal.

**BORDES:** Todos aquellos elementos que delimitan áreas o que impiden transportarse de un lugar hacia otro.

**BARRIOS:** Son las zonas que tienen características similares, son aquellas secciones de la ciudad con dimensiones grandes o medianas.

**NODOS:** Puntos estratégicos de la ciudad a los que puede ingresar un observador. Puede ser también un cruce o convergencia de sendas.

**HITOS:** Puntos de referencia que son impactantes al momento de visualizarlos.

**MALLA URBANA:** Trama de rutas principales y una red de rutas secundarias, donde la ciudad basa su circulación peatonal y vehicular.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):** Es la relación entre el área edificada en planta baja y el área total del predio.

**Art. 48.- Casos no previstos. -**

1. Los casos no previstos en este Título serán resueltos por el Concejo Cantonal de manera general.
2. Para el efecto, se deberá realizar una inspección por parte de la Dirección de planificación previa a la elaboración del informe respectivo que será puesto en conocimiento del Concejo Cantonal.

## TITULO II Del Uso Y Ocupación Del Suelo

**Art. 49.- Definición de Suelo. –**

1. Es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.
2. La implantación de los diferentes usos y actividades se dará en función de los usos asignados en el PUGS, las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y otros instrumentos de planificación complementarios.

**Art. 50.- Definición de Uso. -** El uso del suelo es la actividad a ser desarrollada en el predio de acuerdo a lo establecido en el PUGS, ordenanzas y reglamentos determinados por el GADM de Palanda, así como a las leyes vigentes.

**Art. 51.- Definición de Ocupación. -** La ocupación del suelo es la encargada de estudiar las características de la superficie terrestre, Y distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos.

La ocupación de suelo está determinada mediante la respectiva normativa urbanística que comprende el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en el marco normativo vigente.

## CAPÍTULO I Clasificación Del Suelo

**Art. 52.- Clasificación general del suelo. -**

1. En función de las características actuales, el suelo se clasifica en urbano y rural:
  - a. **Suelo Urbano. -** El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

- b. **Suelo rural.** - Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.
2. Esta clasificación general del suelo se regirá por las regulaciones urbanísticas y de uso de suelo definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (en adelante "PUGS") del cantón Palanda y otros instrumentos de planificación.

## SECCIÓN I Suelo Urbanizable

**Art. 53. Suelo Urbanizable.** - Es aquel suelo que conforma la estructura física de la ciudad, no se presenta homogénea, dando lugar a una clasificación del suelo urbano, el establecimiento de estas áreas servirá como base para la conformación de sectores de planeamiento, asignación de usos y las características de ocupación.

### PARÁGRAFO I Áreas de Estructura Urbana

**Art. 54. Área Consolidada.** - Comprende el área en la cual los usos de actividades tienen características urbanas, con infraestructura vial definida, servicios básicos y equipamiento; coexisten en este suelo actividades diversas como: gestión, administración, comercio y principalmente vivienda.

**Art. 55. Área en Proceso de Consolidación.** - Territorio en proceso de transición de lo rural a lo urbano, se caracteriza por no tener definida en su totalidad la estructura vial y en algunos casos aún presenta usos no urbanos.

En los centros urbanos esta área representa:

1. Palanda con el 23.56%, ubicándose en 70 manzanas;
2. Valladolid con 12.47% que se sitúa en 70 manzanas;
3. San Francisco con el 23.23% que se sitúa en 69 manzanas; y,
4. El porvenir del Carmen con el 10.77%, ubicándose en 32 manzanas.
5. La Canela con el 10.44%, ubicándose en 31 manzanas.

**Art. 56. Área Vacante.** - Es el suelo potencialmente apto para recibir usos urbanos, actualmente en su mayoría son usados como suelos agrícolas, tal condición viene dada por el uso del suelo, el no muy marcado fraccionamiento del mismo y la presencia eventual o casi nula de edificaciones.

## SECCIÓN II Suelo No Urbanizable

**Art. 57. Suelo No Urbanizable.** - Es aquel suelo que aun estando dentro del límite urbano no presenta aptitudes para ser urbanizado, ya sea por sus condiciones topográficas, geotécnicas, paisajísticas, o por razones culturales, entre otras.

### PARÁGRAFO ÚNICO Criterio de Caracterización del Suelo No Urbanizable

**Art. 58. Rangos de Pendientes.** - Se ha considerado las pendientes mayores al 25-30%, no



son adecuados para la mayoría de usos urbanos, debido a que la ocupación con asentamientos en estos lugares, obliga a efectuar elevadas inversiones para la dotación de infraestructura básica y mantenimiento de la misma, presenta laderas frágiles, asoleamiento extremo.

**Art. 59. Ubicación Respecto al Nivel de Tanques de Distribución de Agua.** - Suelos que se encuentran por encima de la cota del tanque de distribución de agua potable (m.s.n.m. cota de salida de la red, y m.s.n.m. tanques de reserva), ya que en estos suelos se dificulta y encarece proporcionar este servicio al encontrarse sobre nivel.

**Art. 60. Márgenes de Protección de Ríos y Quebradas.** - Los márgenes de protección de ríos y quebradas se los ha incluido dentro del suelo no urbanizable, tanto por la necesidad de preservar el equilibrio ecológico, así como para proteger estos recursos de innegable valor, especialmente para receptar usos recreacionales y agrícolas. En los sectores de los ríos que bordean o cruzan el área consolidada o vacante de la ciudad, se han definido franjas de protección a entregar de 30 metros a cada lado medidas desde las orillas de los ríos.

Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno a entregar serán de 15 metros a cada lado de las quebradas medidas desde las orillas de las quebradas.

Para el caso de lagunas naturales, quince metros medidos desde la orilla.

En estas áreas no se permitirá ningún tipo de construcción.

Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido la extracción de materiales, acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuarias, que contaminen la quebrada, río o laguna.

**Art. 61. Áreas Inundables.** - Son aquellas que se localizan en las inmediaciones de un cuerpo de agua, y que por su configuración topográfica o baja permeabilidad del suelo se inundan por lapsos variables.

**Art. 62. Tipo de Suelo.** - Características del suelo inestable direccionado a actividades agrícolas, forestales, de paisaje urbano, etc.

**Art. 63. Áreas Arqueológicas.** - Lugares donde se han encontrado vestigios del pasado del hombre, de los cuales preocupan dos aspectos: el primero es el hallazgo y protección de dichos objetos y el segundo es el análisis e interpretación de los mismos.

### **TITULO III De Los Usos Del Suelo**

**Art. 64.- Definición.** - Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, conforme a lo establecido en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en suelo urbano y rural.

**Art. 65.- De los usos del suelo.** - Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

**Art. 66. Compatibilidad de Usos de Suelo.** - Para establecer la compatibilidad entre los usos del suelo, se plantean cuatro categorías de usos:

- 1. USO PRINCIPAL:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- 2. USO COMPLEMENTARIO:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal.
- 3. USO RESTRINGIDO:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- 4. USO PROHIBIDO:** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos. Cuando existan dos o más usos de suelo que no sean complementarios ni compatibles en un mismo espacio, se aplicarán restricciones, garantizando su funcionalidad, compatibilidad, equilibrio.

## **SECCIÓN I**

### **Clasificación de Usos del Suelo**

**Art. 67.- Destino de los usos. -**

1. La asignación de usos en suelo urbano, y rural, se establece de acuerdo a la clasificación y subclasificación definida en el componente estructurante del PUGS, los usos generales podrán tener los siguientes destinos:
  - a) Uso residencial.
  - b) Uso comercial y de servicios e) Uso mixto o múltiple
  - c) Uso industrial
  - d) Uso equipamiento
  - e) Uso de protección del patrimonio histórico y cultural g) Uso agropecuario
  - f) Uso forestal
  - g) Uso acuícola
  - h) Uso de protección ecológica
  - i) Uso de aprovechamiento extractivo
  - j) Uso de protección de riesgos
2. Los usos de suelo referidos en el numeral anterior constan en el Mapa y cuadros correspondientes del PUGS.
3. En estos usos de suelo pueden aparecer zonas de riesgo, entendidas como suelo rural con pendientes superiores a 30 grados; y, suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes, etc.) que constarán en el mapa de riesgos correspondiente. En estas áreas se prohíbe todo tipo de edificación, debiendo conservar la vegetación existente.

## **PARÁGRAFO I**

### **Residencial**

**Art. 68.- Uso residencial.** - Es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

**Art. 69.- Clasificación del uso residencial. -**

1. Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan tres tipos de uso residencial, que están definidos territorialmente en el PUGS:
  - a) Residencial de baja densidad, son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.
  - b) Residencial de mediana densidad. – son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.
  - c) Residencial de alta densidad. – son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

## **PARÁGRAFO II Comercial y de Servicio**

**Art. 70.- Uso comercial o de servicios.** – Es el suelo destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, predios independientes y edificaciones.

## **PARÁGRAFO III Uso Mixto O Múltiple**

**Art. 71. - Uso mixto o múltiple.** - Es el uso que se le da al suelo con mezcla de actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en las zonas de centralidad de la ciudad o en los ejes de las vías principales.

## **PARÁGRAFO IV Uso Industrial**

**Art. 72.- Uso Industrial.** - Es el destinado a las áreas de la ciudad en suelo rural o urbano, con presencia de actividades industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales.

**Art. 73.- Clasificación del uso industrial.** -

1. El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y de alto riesgo.
2. Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el Cuadro de Clasificación de Uso Industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la instancia técnica municipal emitirá el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

## **PARÁGRAFO V**

### Uso Equipamiento

**Art. 74.- Uso Equipamiento.** - Es suelo destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios sociales y públicos para satisfacer las necesidades de la población o garantizar su esparcimiento, independientemente de su carácter público o privado. Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

#### Art. 75.- Clasificación del uso equipamiento. -

1. En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal o de ciudad.
2. La categorización de los equipamientos y el Cuadro de Clasificación de Uso Equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos, que deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y actividades, así como las condiciones de implantación del Uso Equipamiento, se consignan en el PUGS.

### PARÁGRAFO VI

#### Uso De Protección Del Patrimonio Histórico Y Cultural

**Art. 76.- Uso de protección del patrimonio histórico y cultural.** – Se refiere al suelo ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.

**Art. 77. - Clasificación del Uso Patrimonio Cultural.** - El uso de suelo patrimonio cultural se clasifica en arqueológico, arquitectónico y urbanístico.

### PARÁGRAFO VII

#### Uso Agropecuario

**Art. 78.- Uso agropecuario.** – Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos con muy bajo coeficiente de ocupación del suelo.

### PARÁGRAFO VIII

#### Uso Forestal

**Art 79. – Uso forestal.** – Corresponde a áreas en suelo rural destinadas para la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera.

### PARÁGRAFO IX

#### Uso Acuícola

**Art. 80. – Uso acuícola.** – Corresponde a áreas en suelo rural, en espacios cerrados, destinados al cultivo, manejo y cosecha de especies de peces y crustáceos para el consumo humano.

#### **PARÁGRAFO X Uso De Protección Ecológica**

**Art. 81. – Uso de protección ecológica**

1. Es un suelo rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable.
2. El uso protección ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas del GAD cantonal de Palanda y las que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.
3. Para su gestión se considerarán las categorías de manejo establecidas en el ordenamiento jurídico ambiental, en materia de prevención y control del Medio Ambiente.
4. En suelos con clasificación rural, con usos o proyectos destinados a vivienda, turismo, recreación y alojamiento, que, siendo concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural, permitan un aprovechamiento del suelo en sus áreas útiles, observando los coeficientes de uso de suelo asignados en las respectivas zonificaciones o en aquellas previstas en el PUGS. Las áreas útiles se obtendrán descontando de la superficie del lote, las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación.

#### **PARÁGRAFO XI Uso De Aprovechamiento Extractivo**

**Art. 82.- Uso de aprovechamiento extractivo.** - Corresponde a espacios de suelo rural dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción.

Desde el momento en que se constituye una concesión minera o se autoriza la instalación de plantas de beneficio, fundición y refinación, los predios superficiales están sujetos a dar servidumbre de paso para los sujetos de derecho minero de acuerdo al art. 100 de la ley minera, por lo tanto, y en base a la autonomía del GAM de Palanda, sobre la regulación del uso y ocupación del suelo, se cancelara una tasa por el uso de suelo en base al tipo de minería que se establezca, según como se especifica a continuación:

- Minería artesanal: exentos de pago
- Pequeña minería: 5 SBU del trabajador en general
- Mediana minería: 50 SBU del trabajador en general
- Minería a gran escala: 2500 SBU del trabajador en general

La tasa municipal por el uso de suelo de aprovechamiento extractivo se cobrará una sola vez por año, a los sujetos de derecho minero que se encuentren en actividades mineras de Prospección, Exploración, Explotación, Tratamiento o Cierre de minas.

#### **Parágrafo XII Uso De Protección De Riesgos**

**Art. 83.- Uso de protección de riesgos.** – Es un suelo urbano o rural en la que, por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de áreas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o áreas de amenaza y riesgo no mitigable, su uso está destinado a la protección en la que se tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

### PARÁGRAFO XIII Compatibilidad De Los Usos Del Suelo

**Art. 84.- Categorías de Usos. -**

1. Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los párrafos previos y en las Reglas Técnicas correspondientes, se plantean cuatro categorías de usos:

a. Principal: es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

b. Complementario: es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

c. Restringido: es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

c. Prohibidos: es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

2. El Cuadro de Usos de Suelo y sus relaciones de compatibilidad, que deberá contar al menos con las variables: principal, complementario, restringidos y prohibidos, se consignan en el PUGS.

### SECCIÓN II Derechos Y Deberes

**Art. 85.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.** - La clasificación del suelo urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a. Al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento asigne a los predios según el polígono de intervención (en adelante PIT) en que se encuentre ubicado.
- b. A edificar. Que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c. A la edificación. Que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

**Art. 86.- Deberes de los propietarios del suelo urbano.** - La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el ordenamiento jurídico municipal.
- b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.

- c) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos correspondientes.
- d) Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos correspondientes.
- e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el PUGS del cantón Palanda e instrumentos complementarios.
- f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- g) Sujetarse a los procesos administrativos de obtención de permisos.
- h) Sujetarse a los instrumentos de planificación y ordenamiento jurídico municipal.
- i) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano, que se expedirá mediante ordenanza por parte Concejo Cantonal.
- j) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

**Art 87.- Derechos de los propietarios del suelo rural.** - La clasificación del suelo rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico municipal y a edificar construcciones que guarden relación con los usos establecidos y permitidos por el PUGS del cantón Palanda y otros instrumentos de planificación.
- b) A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUGS del cantón Palanda, instrumentos complementarios y en el ordenamiento jurídico municipal vigente.

**Art 88.- Deberes de los propietarios del suelo rural.** – Los propietarios ubicados en suelo rural están obligados al cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Requerir los permisos correspondientes para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
- b) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas en el PUGS del cantón Palanda y otros instrumentos de planificación complementarios para cada PIT, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.
- c) Destinar el predio a usos conforme a lo establecido en el PUGS del cantón Palanda e instrumentos complementarios.
- d) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- e) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico, que se expedirá mediante ordenanza por parte Concejo Cantonal.

- f) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

### SECCIÓN III Zonificación De Uso Y Ocupación Del Suelo

#### **Art. 89.- Asignaciones de Zonificación para Habilitación del Suelo y Edificación. -**

1. Las asignaciones de zonificación para habilitación del suelo y edificación son:
  - a. Para habilitación del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados para el suelo urbano y en hectáreas para el suelo rural; el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales; y,
  - a. Para edificación: los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS); el coeficiente de ocupación del suelo total (COST), expresados en porcentaje para el suelo urbano y expresados en metros cuadrados para el suelo rural; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

**Art. 90.- Zonas especiales de desarrollo económico. –** Las zonas especiales de desarrollo económico podrán contar con un régimen normativo específico para la habilitación del suelo y para la edificación, que será definido por la instancia técnica municipal, y aprobado por el Concejo Cantonal.

Los predios con zonificación Especial, podrán solicitar a la instancia técnica municipal la asignación de datos de zonificación mediante la presentación de un proyecto urbanístico arquitectónico especial que establezca las condiciones de integración urbanística y vial al entorno.

El proyecto contendrá la propuesta de asignación de datos de uso y ocupación del suelo, derivado de un análisis urbanístico del entorno. Dichos datos serán asignados en concordancia con los requerimientos del proyecto y del entorno, siempre y cuando el proyecto prevea aportes urbanísticos en uno o varios de los siguientes aspectos, en función de las particularidades de cada caso: Áreas verdes, Equipamientos públicos o privados y/o espacio público y vías que aseguren o mejoren la conectividad del sector. Los coeficientes resultantes de la asignación de datos podrán ser objeto de redistribución sin superar el COS Total.

En caso de que el proyecto prevea el fraccionamiento del suelo o requiera la apertura de nuevas vías, se garantizará que estas cesiones de suelo se hagan de forma gratuita y obligatoria a favor del municipio, observando los porcentajes de áreas verdes y equipamiento previstos en la normativa.

La instancia técnica municipal emitirá un informe técnico del proyecto, el cual contendrá las asignaciones de zonificación propuestas para el predio. Este informe sustentará un proyecto de resolución que será remitido a la aprobación por parte del Concejo Cantonal. El término máximo para la elaboración del informe, será de sesenta (60) días contados a partir del ingreso de la solicitud al GAD del cantón Palanda.

**Art. 91.- Aplicación de la zonificación. -** La delimitación de la zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza en cada PIT, y se aplicará a todos los lotes que lo conforman.

**Art. 92.- Intervención de profesionales. -**



1. Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal se requiera la intervención de un profesional para la aprobación de un proyecto y obtención de un permiso, éste deberá ser una persona titulada y deberá estar acreditado y habilitado en el Municipio.
2. Los Profesionales Técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda con su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las normas constructivas vigentes.

**Art. 93.- Intangibilidad de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana. -**

1. Las ordenanzas, instrumentos de planificación, instrumentos técnicos e instrumentos administrativos no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse.
2. La ordenación mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

**Art. 94.- Participación en las plusvalías y reparto equitativo. -** La recuperación de las plusvalías generadas por el planeamiento territorial, y la definición de nuevos instrumentos de gestión se establecerán mediante ordenanza.

**SECCIÓN IV**  
**De La Planificación Territorial**

**PARRAFO I**  
**Disposiciones Generales**

**Art. 95.- De la participación ciudadana-** Todo ciudadano residente en el cantón Palanda tiene derecho a participar en el proceso de formulación, planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los planes, programas, proyectos relacionados con el suelo, así como en la evaluación y recepción de la rendición de cuentas por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda, en los términos previstos en el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

**Art. 96.- Planificación territorial. -**

1. Es el proceso y resultado a través del cual el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda organiza espacialmente y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio. Tiene por objeto la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, la protección del patrimonio natural y cultural del territorio; y la regulación y control de las intervenciones en el suelo urbano y rural.
2. Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.

3. La planificación territorial en la circunscripción del cantón Palanda se estructurará como un sistema de planes jerarquizados donde cada uno de ellos contendrá determinaciones para los de nivel inferior y posibilitará la interrelación con los planes territoriales de escala nacional, regional y provincial.
4. La planificación cantonal será aprobada por el Concejo Cantonal y se ejecutará a través de los instrumentos administrativos especificados en el ordenamiento jurídico municipal, por la instancia técnica municipal y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda.
5. Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planificación cantonal, como requisito para obtener los correspondientes permisos.

**Art. 97.- Vigencia y actualización de los planes. -**

1. El Plan de desarrollo y ordenamiento territorial (en adelante PDOT) del cantón Palanda tendrá vigencia durante el plazo previsto en el mismo. Podrá ser actualizado cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). En las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:
  - a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
  - b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
  - c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre
2. El componente estructurante del PUGS tendrá una vigencia de doce años, una vez cumplido el plazo de vigencia y en concordancia con el plazo de actualización del PDOT, se podrá actualizar, modificar o elaborar un PDOT y PUGS mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.
3. Las actualizaciones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Cantonal.

Así mismo, la aplicación y vigencia de los Planes será evaluada semestralmente por el Concejo Cantonal.

**Art. 98.- Naturaleza jurídica de los planes. -** Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto para la administración cantonal como para los habitantes de la circunscripción del cantón Palanda.

**PARRÁFO II**

**Instrumentos De La Planificación Territorial Del Plan De Uso Y Gestión Del Suelo Y De Los Instrumentos Complementarios**

**Art. 99.- Plan de Uso y Gestión del suelo**

1. El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es un instrumento de planificación y gestión que forma parte del PDOT. Permite articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

El PUGS contendrá:

- **Componente estructurante.** – Constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el PDOT, y las disposiciones correspondientes a otras escalas de ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.
  - **Componente urbanístico.** – Determina el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.
2. El PUGS clasifica y subclasifica el suelo urbano y rural, define los Polígonos de Intervención Territorial (en adelante PIT) sobre los cuales se establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías; las áreas de afectación y protección.
  3. El PUGS será elaborado por la instancia técnica municipal y lo remitirá al Concejo Cantonal para su aprobación.

**Art. 100.- Instrumentos complementarios.** - Forman parte del sistema de planificación territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palanda los siguientes instrumentos complementarios al PUGS:

- a. Planes maestros sectoriales.
- b. Planes parciales.
- c. Planes especiales.
- d. Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.
- e. Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

#### **SUB PARRAFO I De Los Planes Maestros Sectoriales**

**Art. 101.- Planes maestros sectoriales.** -

1. Son instrumentos de planeamiento complementarios al PUGS. Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del PDOT.

2. Estos planes se realizarán por iniciativa de la administración municipal a través de la instancia técnica municipal, quien remitirá al Concejo Cantonal para su aprobación.

### **SUB PARRAFO II De Los Planes Parciales**

#### **Art. 102.- Planes parciales. -**

1. Son los instrumentos de planeamiento de la administración municipal, cuyo objetivo es la regulación urbanística y de gestión del suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales pueden precisar o modificar las determinaciones que, sobre ordenamiento, uso, ocupación del suelo y edificación, se establecen en el PUGS.
2. Serán elaborados por la instancia técnica municipal y lo remitirá al Concejo Cantonal para su aprobación.
3. Los planes parciales determinarán:
  - a. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
  - b. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
  - c. La sección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el PUGS a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
  - d. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

### **SUB PARÁGRAFO III De Los Planes Especiales**

#### **Art. 103.- Planes especiales. -**

1. Son los instrumentos de planeamiento de la administración municipal, cuyo objetivo es la planificación urbanística de las parroquias, barrios o manzanas, o de sectores de planificación específicos, urbanos o rurales, que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.
2. Pueden tener otras finalidades específicas en otras circunscripciones territoriales del cantón Palanda, tales como:
  - a. La planificación del uso y la conservación de áreas naturales, de protección ecológica y de recreación paisajística.
  - b. La planificación del uso y la conservación de elementos de ordenamiento como el vial, el de saneamiento y el de recuperación ambiental.

3. Los planes especiales pueden precisar o modificar las determinaciones que sobre ordenamiento, uso y ocupación del suelo y edificación se establecen en el PUGS.
4. Estos planes se realizarán por iniciativa municipal y lo remitirá al Concejo Cantonal para su aprobación.

#### **SUB PARÁGRAFO IV**

#### **De Los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales**

##### **Art. 104.- Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales. -**

1. Son instrumentos de planificación urbanística arquitectónica de iniciativa pública o privada, susceptibles de implementarse en lotes que reúnan las siguientes características:
  1. Superficie a partir de 3.000 m<sup>2</sup> en el cantón Palanda.
  2. Encontrarse ubicados en suelo urbano y/o rural, o en sectores que cuenten con asignación de zonificación especial, o sea susceptible de modificación en virtud del interés público-privado concertado.
  2. Estos proyectos se desarrollarán en concertación con el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda y podrán contar con determinaciones de clasificación, uso, y zonificación de suelo diferentes a las establecidas en el PUGS, siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, contribuyan a la sostenibilidad ambiental, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.
  3. También podrán acogerse a este instrumento las intervenciones especiales en áreas históricas o pertenecientes a polígonos o predios con tratamiento de renovación, según lo establecido en el literal e), del numeral 14, del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), de la circunscripción territorial del cantón Palanda, que no estén en correspondencia con las determinaciones de clasificación, uso y zonificación de suelo establecidas en el PUGS.
  4. La instancia técnica municipal realizará la aprobación técnica de estos proyectos a través de informe preceptivo y obligatorio, previa su aprobación por el Concejo Cantonal, para lo cual se emitirá el respectivo reglamento técnico.

#### **SUB PARÁGRAFO V**

#### **De Las Reglas Técnicas De Arquitectura Y Urbanismo**

**Art. 105.- Reglas Técnicas. -** Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana.

**Art. 106.- Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. -**

1. Son las especificaciones de orden técnico mínimas para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad. Se emitirán bajo la denominación de "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" y podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa atendiendo las necesidades de la gestión.
2. El GAD del cantón Palanda, a través de sus órganos, organismos y entidades competentes hará cumplir lo dispuesto en este Título y en los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas que se expidan en aplicación del mismo.

### **PARÁGRAFO III Instrumentos De Gestión**

#### **SUB PARÁGRAFO I Gestión Institucional**

**Art. 107.- Gestión de la planificación cantonal-** Para la gestión de la planificación, la administración cantonal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión tales como: expropiaciones, reestructuraciones parcelarias, compensaciones, así como a convenios de cooperación, cogestión, mancomunidades y otros instrumentos previstos en el marco legal y administrativo.

**Art 108.- Áreas de promoción.-** La administración municipal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección cantonal, a la formulación de grandes proyectos urbanos, a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal y de ciudad, para lo cual podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, en cuyo caso requerirán de aprobación por parte del Concejo Cantonal.

**Art. 109.- Gestión territorial institucional. -**

1. Para la habilitación del suelo y la edificación, la administración municipal cumplirá con las siguientes obligaciones:
  - a. Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar permisos de planos de subdivisiones, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
  - b. Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y municipal.
2. Esta responsabilidad será ejercida por la Dirección de planificación de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda.

#### **SUB PARÁGRAFO II**

#### **Instrumentos De Información Para La Habilitación Del Suelo Y La Edificación**

**Art. 110.- Informes para habilitar el suelo y la edificación. -**

1. El instrumento de información básica para la habilitación del suelo y la edificación es el "Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo" (en adelante IPRUS).
2. Por su naturaleza, este instrumento no otorga ni extingue derechos, en tanto constituyen la aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.
3. El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo será emitido por la Dirección de planificación de acuerdo a las necesidades de gestión.

## **SECCION V**

### **Intervención Municipal En El Control Del Uso Y Ocupación Del Suelo**

**Art. 111.- Del control territorial.** - La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado reguladas en este Título estén de acuerdo con las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

**Art. 112.- Objetivos del control territorial.** -

1. El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:
  - a. Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del cantón Palanda, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes.
  - b. Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del cantón Palanda estén de acuerdo con el contenido del correspondiente permiso de construcción.
  - c. Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.
2. Los controles se realizarán de manera obligatoria por el GAD del cantón Palanda, en conformidad con este Título y el ordenamiento jurídico municipal.
3. El propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio y finalización de la ejecución de obras y del proceso constructivo, a fin de que la administración municipal planifique los controles aleatorios respectivos.

La falta de notificación del promotor o constructor no inhibe la responsabilidad del GAD del cantón Palanda de realizar los controles respectivos en cualquier momento.

En toda Habilitación de Suelo y Edificación que se ejecute en el cantón Palanda se deberá publicitar los números de aprobación de planos y de permiso de construcción correspondiente, así como el nombre del profesional responsable de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo en edificaciones. Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la ejecución de obras o el proceso constructivo. La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia y generará la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo los permisos y licencias, en cuyo caso, una vez que haya presentado los permisos podrá

reiniciar la obra de inmediato, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que correspondan.

**Art. 113.- Instrumentos institucionales de control territorial.** - Son instrumentos para el control de la habilitación del suelo y la edificación los siguientes: controles aleatorios, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.

**Art. 114.- Controles aleatorios.** -

1. Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, el GAD del cantón Palanda realizará los controles aleatorios a través de la comisaría municipal.
2. La acreditación de que la Ejecución de Obras y la Intervención Constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que el permiso respectivo fue otorgado, y que se encuentra en estado de ser habitada y es apta su destino específico, se realizará a través del Certificado de habitabilidad, sin que este Certificado habilite al administrado para el funcionamiento de la actividad económica correspondiente.

**Art. 115.- Supervisión técnica del control territorial.** - La Dirección de planificación, coadyuvará en el proceso técnico de control territorial, respetando las competencias de la comisaría municipal. Compartirán informes semestrales del trabajo conjunto.

**Art. 116.- Inspecciones especiales.** - Se podrán realizar inspecciones por parte de la Comisaría municipal, previa solicitud edilicia o a pedido del alcalde, ante cualquier requerimiento.

**Art. 117.- Apelación de resoluciones.** - Las resoluciones que expida el Comisario(a) Municipal podrán ser apeladas ante la Coordinación General.

Este recurso será interpuesto dentro del término de tres días y la resolución será expedida máximo en 8 días contados a partir de su recepción.

**Art. 118.- Constituyen instancias de regulación y control urbano y rural las siguientes:**

- a) El Concejo Municipal de Palanda;
- b) La Dirección de Planificación;
- c) La Comisaría de Ornato.

Las decisiones de los organismos de Regulación y Control Urbano y Rural pueden ser apeladas al Concejo Municipal.

**Art. 119. Facultades.**- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palanda ejercerá las siguientes atribuciones técnicas, que le confiere la ley y la presente ordenanza:

Aplicar las disposiciones contenidas en la presente ordenanza;

- a) Regular el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población de acuerdo al interés público, con sujeción a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, a las Ordenanzas, al Reglamento, a otras Normas cuya observancia estén relacionadas con dicho crecimiento.



- b)** Otorgar o negar permisos y autorizaciones para la ejecución de las obras, el uso de edificaciones y predios;
- c)** Autorizar y registrar a los profesionales que cumplan los requisitos que establece este
- d)** Reglamento para los Directores Técnicos de Obra, Corresponsables y Asesores Técnicos;
- e)** Establecer, de acuerdo con las disposiciones legales correspondientes, los fines para los
- f)** que se pueda autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos en los términos de lo dispuesto por las Leyes, Ordenanzas y Reglamentos vigentes en la materia;
- g)** Fijar los requisitos urbanos y técnicos a los que deberán sujetarse las construcciones, instalaciones en predios y vías públicas, a fin de que satisfagan las condiciones de accesibilidad, habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buena imagen urbana;
- h)** Fijar las condiciones a las que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares en aquellos casos de posible afectación a espacios o vías públicas, en especial los localizados en zonas de patrimonio artístico y cultural, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico;
- i)** Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción se ajuste a las características o proyectos previamente registrados y autorizados;
- j)** Dictar disposiciones técnicas acerca de los trabajos a realizar en edificios en estado de
- k)** deterioro u obra peligrosa y dictaminar lo conducente para prevenir o suprimir las molestias que causen los inmuebles o establecimientos que no cumplan las disposiciones sanitarias y, en su caso, determinar el cierre o la adecuación de tales inmuebles u obras;
- l)** Ejecutar, con cargo a los propietarios, las obras ordenadas, que no se hayan ejecutado en el plazo fijado;
- m)** Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones, en los casos previstos por este Reglamento;
- n)** Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la
- o)** desocupación en los casos previstos por la Ley y las Ordenanzas;
- p)** Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las Normas Técnicas del Reglamento de la materia, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- q)** Imponer las sanciones que correspondan por violaciones a la Ordenanza y, en su caso,
- r)** utilizar la fuerza pública para hacer cumplir sus determinaciones; y,

- s) Las demás que le confieren las leyes, ordenanzas, reglamentos y cualquier otra norma
- t) legal correspondiente.

### **PARÁGRAFO I** **Del Concejo Municipal**

**Art. 120.- El Concejo Municipal de Palanda**, es un organismo de regulación y control urbano y rural, a través de autorizaciones, resoluciones, fiscalización, aprobación en el cambio de uso del suelo, urbanizaciones, reestructuraciones y pedido de rectificación de sanciones.

### **PARÁGRAFO II** **De la Dirección de Planificación**

**Art. 121.- La Dirección de Planificación estará dirigido por un Arquitecto (a)**, quien para el cumplimiento de sus atribuciones, deberes y obligaciones contará con un equipo técnico de acuerdo a las necesidades institucionales.

**Art. 122.- Son atribuciones, deberes y obligaciones de la Dirección de Planificación las siguientes:**

- a) Emitir informes para definición y actualización de límites urbanos y rurales del cantón;
- b) Legalizar en lo que corresponde a su competencia los traspasos de dominio;
- c) Otorgar los permisos de construcción, que no competan a la Dirección de Planificación;
- d) Avalar el informe de excedentes y diferencias de terrenos de propiedad privada y municipal, ante la Dirección de Planificación;
- e) Avalar y emitir el informe de las fajas y lotes municipales ante la Dirección de Planificación;
- a) Proponer en coordinación con la Dirección de Planificación, Ordenanzas de Regulación y Control para el cumplimiento de la normativa urbanística, referida al fraccionamiento del suelo, proyectos arquitectónicos y urbanos, así como de construcciones especiales;
- b) Actualización del permiso de construcción;
- c) Recepción de las obras de Urbanizaciones con informes favorables de todos los departamentos competentes;
- a) Llevar un Registro Municipal de los profesionales autorizados acreditados para presentar planos en el GAD Municipalidad de Palanda;
- b) Las estipuladas en el Estatuto Orgánico por procesos del GAD Municipal; y,
- c) Las que la señale el Alcalde o Alcaldesa.

### **PARÁGRAFO III** **De la Comisaría de Ornato**

**Art. 123.- La Comisaría de Ornato** estará a cargo de la persona designada por la Alcaldesa o el Alcalde, de preferencia con conocimientos en Derecho, que tendrá a su cargo el juzgamiento de las infracciones a la presente ordenanza y cumplirá sus funciones con el apoyo de inspectores, técnicos municipales observando las reglas del debido proceso y dejando a salvo el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

**Art. 124.- De las resoluciones que expida la Comisaría de Ornato**, se podrá apelar ante el Órgano Jerárquico Superior dentro del término y en la forma establecida en el Código Orgánico Administrativo, caso contrario causarán ejecutoria.

**Art. 125.- Son atribuciones, deberes y obligaciones de la Comisaría de Ornato, las siguientes:**

- a) Cumplir y hacer cumplir las leyes, ordenanzas y resoluciones municipales en el ámbito de su competencia;
- b) Los proyectos que cuenten con aprobación, permiso de construcción y/o de propiedad horizontal, obtenidos bajo normativas anteriores, no perderán dicha aprobación y permiso por la expedición de una norma posterior. En caso que el permiso esté caducado, tendrá que ser validado;
- c) Otorgar permiso para trabajos y ocupación de la vía pública;
- d) Determinar los lugares autorizados para efectuar el desalojo de escombros; y,
- e) Las estipuladas en el Organigrama Estructural y Funcional del GAD Municipal y las que le delegue la Directora o el Director de Planificación.

#### **PARÁGRAFO IV Propietario**

**Art. 126.-** Será considerado propietario o promotor cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, promueve, impulsa, programa o invierte con recursos propios o públicos, en obras de planificación y construcción de proyectos inmobiliarios.

**Art. 127.- Son derechos del propietario o promotor:**

- a) El fraccionamiento y construcción de acuerdo a las ordenanzas y leyes vigentes.
- b) Al uso, goce y explotación del bien de acuerdo a las ordenanzas y leyes vigentes; y,
- c) Al goce y aprovechamiento arquitectónico y urbanístico del sector.

**Art. 128.- Son deberes del propietario o promotor:**

- a) Destinar los predios y construcciones exclusivamente al uso de suelo de acuerdo al PUGS, ordenanzas y leyes vigentes;
- b) Cumplir con las normas de protección del ambiente y patrimonio cultural;
- c) No edificar en zonas de riesgo natural o de erosión;

- d) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal;
- e) Ceder terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el COOTAD, las Ordenanzas y más normas pertinentes;
- f) Contar con un Director Técnico a partir de 100 m<sup>2</sup> de construcción durante la ejecución de la obra. En caso del cambio del Director Técnico, se deberá notificar a la Dirección de Planificación;
- g) Realizar previo a obtener el permiso de construcción, el depósito de la garantía por este concepto; y,
- h) Facilitar y brindar las garantías necesarias a los inspectores de ornato para realizar el seguimiento de la obra.

#### **PARÁGRAFO V** **Profesionales**

**Art. 129.-** Los profesionales deberán ser personas tituladas y registrar el título correspondiente en los formularios establecidos por el GAD Municipal.

Los profesionales técnicos, actuarán exclusivamente en las actividades profesionales inherentes al título académico obtenido y serán responsables solidarios del cumplimiento de las ordenanzas y leyes vigentes; y, de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el GAD municipal, con su firma y rúbrica; así como también, de la ejecución de las obras de acuerdo a las ordenanzas y normas constructivas vigentes, de las autorizaciones concedidas.

Todos los profesionales para su registro municipal deberán cancelar la tasa correspondiente al diez por ciento (10%) de la remuneración básica unificada, por derecho de inscripción, por una sola vez.

**Art. 130.-** Para el registro de los profesionales se deberá adjuntar los siguientes requisitos:

- a) Formulario de Registro Profesional;
- b) Copia de la cédula y certificado de votación;
- c) Copia del certificado del SENESCYT;
- d) Fotografía tamaño carnet; y,
- e) Copia del pago por este concepto.

Los profesionales ingresarán toda la documentación requerida para el registro profesional a la Dirección de Planificación, la misma que emitirá un número de registro municipal, el cual debe estar colocado en todas las láminas de los planos presentados en el GADM de Palanda.

#### **PARÁGRAFO VI** **Del director de la Obra**

**Art. 131.-** El director técnico es el profesional que dirige el desarrollo de la obra de acuerdo a las especificaciones técnicas y cronograma de ejecución de la misma, con el objeto de asegurar y garantizar la construcción.

**Art. 132.-** Son obligaciones del director técnico de la Obra:

- a) Tener la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil;
- b) Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado;
- c) Encontrarse acreditado como profesional en el GAD. Municipal;
- d) Cumplir con todos los requisitos para la aprobación de los diferentes trámites municipales;
- e) Colocar en obra, en la fachada principal un rotulo no menor de 1.50 x 1.0 metro, en el que deberá constar básicamente: nombre del proyectista y nombre del constructor, con sus registros municipales correspondientes; número y fecha del permiso de construcción.
- f) Delimitar y asegurar el área de construcción con la finalidad de minimizar el riesgo de
- g) accidentes hacia el peatón y minimizar el impacto visual;
- h) Ser responsable de la seguridad industrial del personal a su cargo;
- i) Tener en obra una copia de planos aprobados y permisos de construcción vigentes.

#### **TITULO IV Del Desarrollo Urbanístico**

##### **CAPITULO I De La Habilitación Del Suelo**

##### **SECCION I Consideraciones Generales**

**Art. 133.- Definición.** -La habilitación del suelo es el proceso de división del territorio para la adecuación de espacios a favor de los asentamientos humanos con el desarrollo de sus actividades, de manera ordenada y bajo las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el PUGS, Ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD municipal y por la Normas de Arquitectura y Urbanismo.

La forma de habilitar el suelo es a través de: subdivisión, urbanizaciones, reestructuraciones, unificaciones, edificaciones y proyectos en propiedad horizontal, entre otros, de las que resulten lotes o alcuotas susceptibles de traspaso de dominio.

Todo proyecto de fraccionamiento que no sea en el área rural, que genere la apertura de vías, éstas deberán ser: replanteadas, aperturadas y se deberá construir los bordillos pertinentes.

##### **SECCIÓN II Planimetrías Urbanas y Rurales**

**Art. 134.-** Se entenderá por planimetría todo levantamiento de linderos de propiedades, con fines de traspasos de dominio, aclaratoria de escrituras, habilitación del suelo y/o actualización catastral, excedentes y diferencias, subdivisión o urbanización y edificación dentro del área urbana o rural.

**Art. 135.-** En el caso de escrituras que no determinen linderos, dimensiones o áreas claras y precisas, el titular de dominio deberá realizar el procedimiento administrativo de rectificación o el de amojonamiento y deslinde, según corresponda.

La aclaración de áreas, linderos y perímetro de terrenos, se realizará a pedido de la o el titular de dominio de un inmueble o de oficio por parte de la municipalidad mediante levantamientos topográficos georreferenciales.

Dentro del proceso administrativo el propietario deberá adjuntar acta notariada de aceptación de los linderos del 100% de los colindantes. Excepcionalmente se aceptará una declaración juramentada, en caso de no ser posible la ubicación de los colindantes; o, realizar el juicio de amojonamiento y deslinde, dejando a la municipalidad a salvo el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

Los terrenos con linderos consolidados no presentarán el acta de colindantes siempre que su área no difiera con la que consta en la escritura pública. Entiéndase por linderos consolidados a aquellos conformados por estructuras permanentes (edificaciones).

Previo al trámite de planimetría rural el propietario solicitará al Departamento de Planificación la información del levantamiento realizado por SIGTIERRAS.

**Art. 136.-** El profesional o propietario que desee realizar un traspaso de dominio, subdivisión o urbanización, actualización catastral, etc.; y, en la escritura de su predio no se encuentren claramente determinados los linderos, dimensiones y áreas, deberá realizar lo estipulado en el artículo anterior.

**Art. 137.-** Para la aprobación de las planimetrías urbanas o rurales, el interesado presentará en la al Coordinador de Regulación y Control Urbano y Rural:

- a) Solicitud en papel valorado de la Institución dirigida al Coordinador de Regulación y Control Urbano y Rural;
- b) Acta de Colindantes debidamente notariada;
- c) Carta del pago del impuesto predial urbano o rural del año en curso;
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Palanda;
- e) Copias de las escrituras del predio;
- f) Certificado historiado de registro de la propiedad actualizado;
- g) Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario y profesional;
- h) Fotografías del predio;
- i) Plano de levantamiento planimétrico del terreno georreferenciado y los cortes correspondientes, colocando medidas y ángulos, (5 copias); y,
- j) Respaldo magnético.

**Art. 138.-** Recibida la documentación, el Técnico de ordenamiento territorial la revisará y luego de realizar la inspección presentará su informe técnico en el término máximo de 15 días laborables, dicha documentación será remitida a la Coordinación de Avalúos y

Catastros, para su inscripción; nuevamente la documentación será remitida a la Coordinación de Regulación Urbana y Rural para que sea sellada y el solicitante pueda cancelar la tasa correspondiente a la aprobación de planimetrías urbanas y rurales.

**Art. 139.-** Previo a la aprobación el Técnico de ordenamiento territorial verificará en sitio el amojonamiento del predio para lo cual los dueños del inmueble deberán ubicar y mantener constantemente firmes y bien determinados sus linderos (mojones de hormigón).

**Art. 140.-** La tasa correspondiente a la aprobación de planimetrías urbanas y rurales será el equivalente al 2.00 % del Salario Básico del Trabajador en General por cada lote.

### **SECCIÓN III Reestructuración de Lotes**

**Art. 141.- Proyectos de Reestructuración Parcelaria. -**

1. Los proyectos de Reestructuración parcelaria, son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el GAD del cantón Palanda, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad municipal y particular o entre lotes particulares. Cumplirá uno o más de los siguientes fines:
  - a. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
  - b. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana; y,
  - c. Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.
2. Esta operación será realizada a petición de parte o por iniciativa de la administración municipal, y será tramitada por el órgano administrativo municipal encargado.
3. En el caso de integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el GAD del cantón Palanda procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

La reestructuración podrá ser solicitada por el o los propietarios, y/o impuesta a través de resolución expedida por el Concejo del GAD Municipal, con el fin de regularizar la configuración de los lotes y distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

**Art. 142.-** En caso de ser impuesta la reestructuración, el procedimiento será realizado por el departamento de Planificación, y demás dependencias que tengan relación.

**Art. 143.-** En el caso de ser necesario realizar la reestructuración; el propietario o promotor la solicitará, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Director (a) de Planificación;

- b) Certificado de Regulación Municipal;
- c) Copia de los planos de subdivisión o urbanización aprobados;
- d) Planos de propuesta de Reestructuración;
- e) Copia de las escrituras, debidamente inscritas;
- g) Fotografía del predio y su entorno inmediato; y,
- h) Cartas de pagos correspondientes a la autorización de la reestructuración.

**Art. 144.-** Mediante acto administrativo se fijarán los nuevos linderos y dimensiones que será protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, dejando a salvo los derechos que pueden tener los terceros perjudicados.

**Art. 145.-** Las tasas correspondientes por reestructuración urbana y de expansión urbana será el equivalente al 1.5 % del SBU por cada lote, y por reestructuración en la franja de protección del área urbana y el área rural, será el equivalente al 1.5% del SBU por cada lote.

## SECCIÓN IV

### De La Cabida Mínima, Fajas De Terreno, Bienes Mostrencos Y Excedentes

**Art. 146.- Cabida mínima y fajas de terreno.** – Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales se consideran como lotes o fajas de terreno, provenientes de errores de medición.

**Art. 147.- Por lotes municipales.** - Se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por el GADM del cantón Palanda, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda

**Art. 148.- Por fajas municipales.** - Se entienden aquellas porciones de terreno residuales resultantes de la planificación urbanística, que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, mantenerlos como espacios verdes o comunitarios.

**Art. 149.- Las fajas municipales.** - Solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de subasta pública, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjuntan a personas que no corresponde, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

**Art. 150.- Las fajas de terreno municipal.** - Deberán estar debidamente identificadas, ingresadas al patrimonio municipal e inscrito en el Registro de la Propiedad; para lo cual la Dirección de Planificación realizará su identificación y comunicará a la Secretaría General para su tramitología.

**Art. 151.- Bienes mostrencos.** - Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, en este caso,



el GADM del cantón Palanda mediante ordenanza establecerá los mecanismo y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

**Art. 152.- Excedentes o diferencia en los lotes.** – Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Se establece como error técnico admisible el +/-6% del área total del lote escriturado.

**Art. 153.- Error Técnico Aceptable de Medición.** –El ETM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro). Será determinado de la siguiente manera:

- a) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie menor o igual a cien metros cuadrados (100,00 m se considerará un ETM igual al diez por ciento (10%).
- b) Para predios de naturaleza urbana que tengan una superficie mayor a cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>), el ETM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = 77 * 2\sqrt{1.60/a}$$

DONDE:

ETM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);

a = Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m<sup>2</sup>); y,  $\sqrt{\phantom{x}}$  = Raíz cuadrada.

c) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie menor o igual a cinco mil metros cuadrados (5000,00 m<sup>2</sup>), se considerará un ETM igual al 10% (diez por ciento).

- c) Para predios de naturaleza rural que tengan una superficie mayor a cinco mil metros cuadrados (5000,00 m<sup>2</sup>), el ETM se calculará utilizando la siguiente expresión matemática:

$$ETAM = 610 * 2\sqrt{1.30/a}$$

ETM= Error Técnico Aceptable de Medición, expresado en porcentaje (%);

a = Superficie del lote de terreno calculada en el mapa catastral, expresada en metros cuadrados (m<sup>2</sup>); y,  $\sqrt{\phantom{x}}$  = Raíz cuadrada.

**Art. 154.-** 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 Director(a) de Planificación sea más llamado para adquirirla. El valor se cubrirá por vía coactiva si se estimaré necesaria y no podrá dicho propietario rehusar el pago, alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para su cancelación el GAD Municipal de Palanda podrá otorgar plazo de hasta cinco años.

El informe de la Dirección de Planificación servirá como base para la resolución de adjudicación que será emitida por 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.

## SECCIÓN V

### Excedentes o Diferencia de Terrenos de Propiedad Privada

**Art. 155.-** Por excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada se entenderá aquellas superficies que exceden o difieren del área original que consta en el respectivo título, y que se determinen al efectuar una medición municipal, también puede resultar como diferencia entre una medición anterior y la actual o por errores de cálculo o de medidas. Esta medición puede ser realizada por el municipio o por iniciativa del propietario.

Se entenderá como "excedente" al resultado en más y por "diferencia" al resultado en menos.

**Art. 156.-** Para determinar los excedentes o diferencia en las cabidas de terrenos de propiedad privada se estará a lo estipulado en el Art. 481.1 del COOTAD. El excedente podrá ser adjudicado al presunto propietario únicamente si el predio en cuestión tiene linderos consolidados o se haya presentado un Acta notariada de linderación y se determine que dicho excedente no constituye una faja de terreno municipal.

**Art. 157.-** Los excedentes y diferencias que superen o no el error técnico de medición, se rectificaran y regularizarán a través de una resolución administrativa emitida por la máxima autoridad ejecutiva. En ambos casos la resolución constituirá justo título y será inscrita en el Registro de la Propiedad, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

**Art. 158.-** Para regularizar los excedentes o diferencias que superen o no el error técnico de medición, se presentará un planimetría que deberá adjuntar acta notariada de aceptación de los linderos del 100% de los colindantes, o solicitar a la autoridad competente una inspección judicial, o realizar el juicio de amojonamiento y deslinde, dejando a la municipalidad a salvo el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

Cuando los excedentes superen el error técnico de medición, la tasa a cobrar será únicamente de la superficie que no esté contemplada dentro del error técnico.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

## SECCIÓN VI

### Unificación de Lotes

**Art. 159.-** Se entenderá por unificación de lotes, a la consolidación de dos o más lotes de terreno en un solo cuerpo, que cumpla con las normas y ordenanzas vigentes. La unificación podrá ser solicitada por el o los propietarios y/o podrá ser impuesta a través de resolución expedida por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palanda, con el fin de regularizar la configuración de los lotes en beneficio de la ordenación urbana.

**Art. 160.-** La Dirección de Planificación aprobará la unificación de Lotes y el propietario mediante acto administrativo fijará los nuevos linderos y dimensiones que será protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, dejando a salvo los derechos que pueden tener los terceros perjudicados.

**Art. 161.-** Para la aprobación de los trámites de unificación de lotes urbanos o rurales, el interesado presentará en la Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural:

- a) Solicitud en papel valorado de la institución dirigida al Coordinador (a) de Regulación y Control Urbano y Rural;
- b) Carta del pago del impuesto predial urbano o rural del año en curso;
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Palanda;
- d) Copias de las escrituras de los predios a unificarse debidamente legalizadas;
- e) Certificado historiado de Registro de la Propiedad actualizado de cada predio a unificarse;
- f) Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario y profesional;
- g) Fotografías de los predios;
- h) Plano de levantamiento planimétrico de los terrenos georreferenciado y los cortes correspondientes, colocando medidas y ángulos; estado actual y propuesta de unificación; cuadro de linderos y dimensiones estado actual y propuesta; (2 copias); y,
- i) Respaldo Magnético.

**Art. 162.-** Recibida la documentación, el Coordinador de Regulación y Control Urbano y Rural la revisará y presentará su informe técnico en el término máximo de 15 días laborables, dicha documentación será remitida a la Coordinación de Avalúos y Catastros, para su inscripción; nuevamente la documentación será remitida a la Coordinación de Regulación Urbana y Rural para que sea sellada y el solicitante pueda cancelar la tasa correspondiente a la aprobación de planimetrías de unificación de lotes urbanos o Rurales.

**Art. 163.-** La tasa correspondiente por la aprobación del trámite de unificación de lotes, será el diez por ciento (10%) del salario básico unificado.

## **SECCIÓN VII**

### **Áreas Verdes y Comunes**

**Art. 164.-** Todo fraccionamiento en el área urbana y de expansión urbana deberá realizar la entrega a favor de la municipalidad de las áreas verdes y comunales de conformidad con el artículo 424 del COOTAD.

Estas áreas se calcularán de la superficie útil del terreno a fraccionarse, deben tener acceso público desde una vía vehicular y el frente mínimo será el establecido para el fraccionamiento.

Cuando existan fraccionamientos en la franja de protección del área urbana en la que se consideren las características de ocupación de uso de suelo asignadas a dicha zona, no deberán entregar a favor de la municipalidad el porcentaje de áreas verdes y comunales; en caso de solicitar el trámite de cambio de características de ocupación de uso de suelo, el fraccionamiento propuesto deberá entregar a favor de la municipalidad las áreas verdes y comunales de conformidad con el artículo 424 del COOTAD reformado.

No serán consideradas como parte de la contribución de áreas verdes y comunales, las áreas de protección de ríos, quebradas y canales, terrenos inestables, zonas inundables, áreas afectadas por proyectos viales y terrenos con pendientes superiores a 30 grados.

Las áreas verdes y las de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes entre quince y treinta grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se deberá destinar solamente a áreas verdes la mitad del porcentaje exigido en la presente ordenanza, pudiendo ser en un solo cuerpo o repartida en todo el fraccionamiento (parterres, jardinerías, etc.); la diferencia del porcentaje se destinará para uso comunal en un solo cuerpo.

El propietario que realice un proyecto de urbanización deberá entregar forestado el porcentaje de área verde que le corresponde; y, en caso de que la propiedad colinde con quebradas, ríos o canales, igualmente deberá entregar forestado o reforestado los márgenes que por Ley corresponde con especies de vegetación determinada por el Dpto. Gestión Ambiental.

**Art. 165.-** Entiéndase por área verde a todos los espacios considerados en proyectos de fraccionamiento predominantemente ocupados con árboles, arbustos o plantas; que pueden tener diferentes usos y cumplan funciones de: esparcimiento, recreación, ecológicas, ornamentación, protección, recuperación, rehabilitación del entorno o similares.

Áreas comunales son aquellas destinadas al equipamiento comunal público, definiéndose como el conjunto de áreas, servicios e instalaciones de uso o acceso público.

**Art. 166.-** Por concepto de áreas verdes y comunales, los propietarios de terrenos deben entregar al GAD Municipal de Palanda y sin costo un área de terreno de acuerdo a la siguiente forma:

- a) Cuando la totalidad de un predio a fraccionarse tenga una cabida igual o menor a 10000 m<sup>2</sup>, tendrán que entregar por concepto de áreas verdes y comunales el 15% del área útil del terreno a favor del G.A.D. Municipal;
- b) De 10001 a 30000 m<sup>2</sup> tendrán que entregar el 20% del área útil del terreno, desglosado de la siguiente manera: el 15% para área verde y comunal, y el 5% en lotes de similares características a los fraccionados en favor del G.A.D. Municipal; y,
- c) De 30001 m<sup>2</sup> en adelante tendrán que entregar el 25% del área útil del terreno, desglosado de la siguiente manera: el 15% para áreas verdes y comunales, y el 10% en lotes de similares características a los fraccionados en favor del G.A.D. Municipal.

La sumatoria de área verde, comunal y de vías no podrá exceder del equivalente al treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad, objeto de fraccionamiento.

**Art. 167.-** El promotor o propietario que se encuentre ejecutando un fraccionamiento deberá realizar la entrega a favor de la municipalidad de las áreas verdes y/o comunales, mediante escritura pública de traspaso de dominio debidamente notariada y registrada; para lo cual deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Solicitud al Coordinador (a) de Regulación y Control Urbano y Rural;
- b) Plano de áreas verdes y/o comunales, con cuadro de áreas, linderos y dimensiones;
- c) Certificado de No adeudar al Municipio del propietario y proyectista;
- d) Anteproyecto urbano arquitectónico autorizado; y,
- e) Replanteo del área verde y / o comunal en el terreno, a fin de realizar la verificación en sitio por parte de los funcionarios de la institución.

Una vez revisada la documentación, se procederá a notificar al topógrafo de la institución para que verifique y presente el informe pertinente.

Luego de esto, con toda la documentación, se procederá a realizar el trámite de traspaso de dominio.

**Art. 168.-** Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales, si la superficie del terreno a subdividir no supera los mil metros cuadrados, en cuyo caso el porcentaje equivalente al quince por ciento (15%) se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral actualizado. Los recursos económicos provenientes de dichos pagos serán destinados a un fondo exclusivamente para la adquisición y/o mejoramiento de áreas verdes y comunales.

**Art. 169.-** No se exigirá la contribución de áreas verdes y comunales en los siguientes casos:

- a) Cuando los predios a fraccionarse sean producto de fraccionamientos anteriores, en las cuales se haya contribuido con el porcentaje de áreas verdes y comunales;
- b) Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública ejecutada por el Municipio u otra entidad pública;
- c) En el caso de donaciones en el área urbana y de expansión urbana, para equipamiento comunitario de uso o acceso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización. Estas áreas deberán ser iguales o superiores al lote mínimo establecido;
- d) Cuando el 15% del área útil del predio sea inferior al tamaño mínimo del lote asignado al sector, en cuyo caso se compensará con el pago del 15% en dinero según el avalúo catastral actualizado;
- e) A los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal de edificaciones existentes, anterior a la emisión de esta ordenanza, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral actualizado del porcentaje de terreno que le corresponda;

- f) Cuando los terrenos a subdividirse provengan de lotes pertenecientes a lotizaciones o subdivisiones aprobadas anteriormente y que en escritura consten como un solo cuerpo, siempre que se respete el plano inicialmente aprobado.

**Art. 170.-** Las áreas comunales de propiedad municipal se podrán utilizar, de ser necesario, para permutarse a quienes resulten afectados por la proyección y/o ejecución de una obra pública en la jurisdicción cantonal, siempre que se encuentren ubicadas en lugares aptos para ese propósito.

Las áreas verdes y comunales podrán ser modificadas de categoría mediante resolución del Concejo Municipal únicamente cuando sean destinadas al equipamiento para: seguridad, educación y salud en un porcentaje no superior al cincuenta por ciento 50% del área total del bien inmueble, salvo casos especiales en los que el único lugar apto sea aquel y el 50 % resultare insuficiente técnicamente. En cualquier caso, la institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar en el valor catastral del bien que recibe, sea en dinero efectivo o en obras solicitadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palanda.

**Art. 171.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.** - El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al GAD del cantón Palanda, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

## SECCION VIII Vías Públicas Y Otros Bienes De Uso Común

**Art. 172.-** Vía pública es todo espacio de uso común que, por disposición del Municipio, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes de la ciudad de Palanda y la República del Ecuador, así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin. Es característica propia de la vía pública, el servir para la aeración, iluminación y asolamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes, o para a Palanda cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público. Este espacio está limitado por la superficie generada por el plano vertical que sigue el alineamiento oficial y que forma el lindero de dicha vía pública

Corresponde a la Autoridad Municipal la fijación de los derechos de los particulares sobre las públicas, conforme a las Leyes, Ordenanzas y Reglamento respectivos.

1. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial municipal. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUGS y demás instrumentos de planificación; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
2. El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal.
3. Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial, se establece la siguiente clasificación:

- a. Sistema Vial Urbano, correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el PUGS. b. Sistema Vial Rural, correspondiente a las zonas definidas como rurales en el PUGS.  
Las especificaciones funcionales y técnicas de las vías urbanas y rurales se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
4. La Dirección de planificación diseñará, la estructura vial principal en la circunscripción de las áreas urbanas del cantón Palanda, mediante los respectivos instrumentos de planificación territorial. Una vez diseñado será enviado para la aprobación del Concejo Cantonal.
5. No se aprobarán urbanizaciones en terrenos atravesados o colindantes con vías arteriales o colectoras planificadas, hasta que éstas sean aperturadas y cuenten con los servicios básicos.
6. Los retiros de construcción para cada tipología de vía serán especificados en el IPRUS.

**Art. 173.- Elementos del sistema vial.** - Las vías en función del sistema al que pertenecen y sus características, están constituidas por los siguientes elementos: calzadas y carriles, aceras, parterres, vegetación y elementos adicionales, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, facilidades de tránsito y cruces peatonales. Las especificaciones de estos elementos se encuentran previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 174.-** Aprobado un fraccionamiento de acuerdo con las disposiciones legales relativas los inmuebles que en el plano oficial aparezcan como destinados a la vía pública, al uso común o algún servicio público pasaran por ese solo hecho al dominio público del Municipio, persistiendo la obligación por parte del promotor o Propietario de seguir prestando los servicios públicos correspondientes, en tanto no se haga la entrega e incorporación formal del fraccionamiento al Municipio.

Corresponde al Promotor o Propietario, como parte integral de la aprobación definitiva del proyecto, remitir copias de dicho plano al Registrador de la Propiedad y a la Jefatura de Avalúos y Catastro.

**Art. 175.-** Para los traspasos de dominio o venta de lotes en sus divisiones se autorizará cuando se disponga de los estudios complementarios aprobados y para el caso de las urbanizaciones se lo realizará una vez concluidas todas las obras de la urbanización y a su vez entregadas mediante acta de recepción provisional al Municipio.

**Art. 176.-** Las vías públicas y los demás bienes de uso común o destinado a un servicio público, son bienes de dominio público del municipio.

La determinación de vía pública oficial la realizará el municipio a través de los planos aprobados, colocación de línea de fábrica, números oficiales y derechos de vía que formen parte integrante de la documentación técnica del PUGS, programas parciales y de las declaratorias que en su caso se dicten.

**Art. 177.-** Los particulares que, sin previo permiso de la Municipalidad, ocupen la vía pública y/o predios aledaños con escombros materiales, andamios, anuncios, aparatos, ventanas en colindancia o en cualquier forma o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo en el sistema de agua potable o alcantarillado, en pavimentos, aceras, postes o cableado del alumbrado público, estarán obligados, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales a que se hagan acreedores, a retirar los obstáculos

y hacer las reparaciones a las vías, predios o servicios públicos, en la forma que al efecto le sean señalados por la dependencia municipal correspondiente.

**Art. 178.-** En caso de que, vencido el plazo que se les haya fijado al efecto no se haya terminado el retiro de obstáculos o finalizado las reparaciones a que se refiere el párrafo anterior, la Municipalidad, procederá a ejecutar por su cuenta, los trabajos relativos y pasará relación de los gastos que ello haya importado a la Municipalidad, con información del nombre y domicilio del responsable, para que la dependencia destinada para el efecto proceda, coactivamente, a hacer efectivo el importe de la liquidación presentada por la Municipalidad más el valor de la multa correspondiente a que tal liquidación ascienda hasta ser cancelada su totalidad.

**Art. 179.-** Queda igualmente prohibida la ocupación de la vía pública para algunos de los fines a que se refiere este Reglamento, sin el previo permiso de la Municipalidad. Solo se autorizará, a juicio de la Municipalidad, la permanencia de los materiales o escombros por el tiempo necesario para la realización de las obras y con la obligación de los propietarios o encargados de la obra, del señalamiento de los obstáculos y seguro tránsito en las vías públicas; tanto de vehículos como de personas, en especial de las personas con alguna discapacidad y los adultos mayores, para lo cual se hará lo necesario para que se pueda rodear de manera segura mediante la construcción de rampas provisionales antes y después del espacio ocupado por el obstáculo o los materiales, dicho señalamiento contendrá la referencia del permiso especial para la ubicación de materiales o escombros en la vía pública.

La infracción a lo anterior, dará lugar a que la Municipalidad, tome las medidas e imponga las sanciones que, en violación a las disposiciones pertinentes, correspondan.

**Art. 180.- Derecho de vías. -**

1. Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse al ordenamiento jurídico nacional, a las disposiciones emitidas por el órgano rector sectorial del gobierno nacional, a los estudios y recomendaciones viales de la Dirección de Planificación del GAD del cantón Palanda. Constan en el PUGS, en el mismo que se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías cantonales.
2. En el PUGS consta además el respectivo mapa de caracterización de las vías del sistema vial urbano de acuerdo a la clasificación establecida en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 181.- Afectaciones de protección. -** Corresponden a las áreas o franjas de protección que deben respetarse por limitaciones topográficas, protección hídrica, servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica, canales de captación de agua, canales de riego o acequias, que se encuentran especificados en el cuadro y mapa correspondientes del PUGS, incluyendo los mapas de los planes parciales.

## TITULO V

### De La Edificación O Aprovechamiento Urbanístico

#### CAPITULO I

#### Consideraciones Generales Para Habilitar El Suelo



**Art. 182. - Definición.** - La Edificación o aprovechamiento urbanístico es la capacidad de edificación de un predio, condicionado por la reglamentación determinado por la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al PIT en que éste se encuentre.

**Art. 183.- Edificación.** - Es todo proceso constructivo de edificación a realizarse en suelo urbano y rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en este Título.

**Art. 184.-** Para la edificación y habitabilidad del suelo se determinan los siguientes parámetros:

1. Para edificación: Los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS); el coeficiente de uso del suelo (CUS), expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales; y,
2. Para fraccionamiento del suelo: El tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales.  
Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:
  - a) **Aislada (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior;
  - b) **Pareada (B):** Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales;
  - c) **Continua (C):** Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.

**Art. 185.-** La codificación de la Zonificación será establecida por el PUGS, Ordenanzas y Reglamentos determinados por el GAD municipal.

Para la asignación de la edificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden, por una sigla y, por numerales, cuyos significados son los siguientes:

1. Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados;
2. La sigla identifica la forma de ocupación:

A = aislada;

B = pareada;

C = continua;

P = continua con portal;

3. El siguiente numeral expresa la altura máxima de la edificación en metros lineales.

**Art. 186. Edificabilidad del Suelo.** - Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal. Será regulada mediante la asignación de:

1. La edificabilidad general máxima: Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento.

2. La edificabilidad específica máxima: Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.
3. Edificabilidad básica: será aquella asignada por el GAD municipal o metropolitano y que no se requiere una prestación por parte del propietario de dicho predio. Así mismo, el GAD municipal o metropolitano podrá otorgar de manera onerosa un aprovechamiento superior al básico, excepto en aquellos casos obligatorios que sean definidos a través de normativa secundaria.

**Art. 187.- Intervenciones constructivas.** - Son todas las propuestas de diseño para ejecutar una intervención constructiva menor o una intervención constructiva mayor, en los términos previstos en este Título, en un predio que se encuentre en suelo urbano y de expansión urbana y rural. Las propuestas deberán sujetarse además al PUGS y a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 188.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes.** - Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUGS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

**Art. 189.- Coeficiente de Ocupación del Suelo.** -

1. Es la relación entre el área edificada computable y el área del lote. El Coeficiente de ocupación en planta baja (COS) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COST) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

2. Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS y COST).
3. Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan, para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: áreas comunales construidas, cubiertas y abiertas, escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos y abiertos, bodegas individuales iguales o menores a  $6\text{m}^2$ , ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los  $6\text{m}^2$  se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.
4. Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS) y el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COST) establecidos en este Título y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el PRIUS.

**Art. 190.- Ocupación provisional.** - Los predios particulares ubicados en suelo urbano podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con el respectivo permiso. Esta autorización tendrá el carácter temporal por tiempo limitado máximo de seis meses calendario y solo será

renovable por una vez. Deberán respetarse la zonificación, uso del suelo y la normativa vigente para cada caso. La autorización se obtendrá en la Dirección de planificación del GAD del cantón Palanda.

## **SECCION I**

### **Altura Y Dimensiones De Edificación**

**Art. 191.- Altura y dimensiones de edificación.** - Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de edificación y dimensiones establecidos en este Título y en los instrumentos de la planificación territorial, que se detallarán en el PRIUS.

Los pisos serán contados desde la planta baja hasta la última losa, sin considerar los antepechos de terrazas, cubierta de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas y cisternas, entre otros. El mezzanine será contabilizado como piso, y la altura mínima de planta baja será de 3.00 metros, guardando siempre la relación de altura con las construcciones colindantes.

El nivel del portal deberá respetar la pendiente de la acera y bordillo.

Las construcciones que se encuentran dentro de las servidumbres aeronáuticas estarán sujetas a la reglamentación del código aeronáutico y solicitará la autorización correspondiente en la institución competente.

**Art. 192.- Altura de local.** -

1. La altura de local es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local.
2. En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.
3. Las especificaciones técnicas de la altura de local se determinan en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 193.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial.** - Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado de conformidad con el PUGS. El levantamiento topográfico georeferenciado, que deberá ser realizado por el respectivo especialista, será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

**Art. 194.- Altura de edificación.** -

1. La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en este Título y en los instrumentos de la planificación territorial.
2. En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en el PIT correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales

que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. El mezanine se contabilizará como piso.

3. En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.
4. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de altura de edificación se consignan en el PUGS y en los instrumentos de la planificación territorial.

#### **Art. 195.- Edificaciones en bloques. -**

1. En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.
2. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación constantes en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
3. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de edificaciones en bloques se consignan en el PUGS y en los instrumentos de la planificación territorial.

### **PARÁGRAFO I**

#### **Del Incremento De Número De Pisos**

**Art. 196.- Incremento de número de pisos. -** Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en la edificabilidad básica especificada en el PUGS y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites indicados en la edificabilidad máxima y sujetándose a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 197.- Suelo creado. -** Para efectos del presente Párrafo se considera "Suelo Creado" al área a ser construida hasta la edificabilidad máxima establecida en el PUGS, previa autorización del GADM del cantón Palanda, en los términos previstos en este Párrafo.

**Art. 198.- Ámbito de aplicación. -** La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

- a. En Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales, según lo dispuesto en la normativa municipal que regula el procedimiento para la concesión onerosa de derechos a través de los Proyectos Urbanísticos Arquitectónicos Especiales.
- b. En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección municipal o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o de ciudad, expresamente calificados como tales por el Concejo Cantonal.

- c. En proyectos de urbanización, según lo establecido en el numeral 2 del artículo 66, relacionado con proyectos de urbanización del presente título.

**Art 199. - Suelo creado en edificaciones existentes.** - Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos de que trata este Párrafo en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con la respectiva autorización municipal de la edificación sobre la cual desean solicitar tal incremento. Deberán ajustarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en este Párrafo.

**Art 200. - Suelo creado por redistribución del COS.** - Los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el PUGS, pero sin excederse del COST, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Dirección de planificación.

En el caso de que sobrepase el COST de la zonificación vigente, se someterá a la compra de suelo creado aplicando la misma fórmula de cálculo para la concesión onerosa de derechos.

**Art 201. - Captación del incremento del valor del inmueble por suelo creado. -**

1. La captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del GAD del cantón Palanda de la siguiente manera:
  - a. A través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado prevista en el ordenamiento jurídico municipal.
  - b. A través de la compensación social en infraestructura aprobada por la Municipalidad.
  - c. A través de la compensación social en suelo.
2. El pago de la contribución especial de que trata este artículo se realizará de conformidad con lo previsto en este Código.
3. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, el órgano administrativo correspondiente suscribirá el respectivo convenio con el administrado.
4. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.
5. Se exonera de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado a los proyectos municipales y estatales de interés social.

**Art. 202.- Autoridad Administrativa Competente. –**

1. La dirección de planificación es el órgano competente del GADM del cantón Palanda para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, en conformidad con lo previsto en este Párrafo.

2. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado, las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.
3. Se sujetan al procedimiento administrativo especial, las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo.

**Art. 203.- Procedimiento. -**

1. Previo el otorgamiento del permiso de construcción, el administrado que desee solicitar el incremento de número de pisos de que trata este Párrafo deberá acudir a la Autoridad Administrativa Competente dentro de los procedimientos administrativos simplificado o especial, según corresponda.
2. El administrado presentará a la Autoridad Administrativa Competente la solicitud de pago de la contribución especial, o de compensación social en infraestructura o en suelo, por incremento de número de pisos en el formulario normalizado determinado vía Resolución Administrativa.
3. El otorgamiento de la autorización de incremento de número de pisos de que trata este Párrafo no faculta trabajo de intervención física alguna en la circunscripción territorial del cantón Palanda, pero es requisito previo para la emisión de la aprobación de planos y permiso de construcción.

**Art. 204.- Procedimiento Administrativo Simplificado. -**

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la presentación del formulario normalizado comportará automáticamente la autorización del GADM del cantón Palanda, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
  - a. Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Competente, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Municipio del cantón Palanda hubiere habilitado para el efecto.
  - b. Que la solicitud de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, corresponda a predios ubicados en las Zonas en el que la determinación de edificabilidad máxima lo permita.
  - c. Que el formulario normalizado cumpla con los requisitos establecidos y conste la declaración jurada de cumplimiento y observancia de Reglas Técnicas vigentes que le facultan al administrado la solicitud de pago de la contribución especial de que trata este Párrafo.
  - d. Que se hubiere acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento.
  - e. Que se hubiere realizado el pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado o se hubiere suscrito el correspondiente convenio de facilidades de pago por un plazo de hasta dos años.
2. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar

las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la respectiva autorización.

3. En el caso del procedimiento administrativo simplificado, la autorización para suelo creado se agregará a la solicitud de aprobación de planos, suponiendo únicamente que el administrado ha cumplido con los procedimientos y requisitos formales establecidos en este Párrafo.

#### **Art. 205.- Procedimiento Administrativo Especial. -**

1. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura, sujetas al procedimiento administrativo especial, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la autorización para suelo creado condicionada a la suscripción del respectivo Convenio con el administrado, que se agregarán a la solicitud de la aprobación de planos.
2. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial o a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación del presente Párrafo, la Autoridad Administrativa Competente emitirá el informe para aprobación del Concejo Cantonal, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la ordenanza respectiva.
3. En el caso de incumplimiento de los Convenios de que trata este artículo, la Autoridad Administrativa Competente dispondrá el pago inmediato de la contribución especial que correspondiere, sin perjuicio de las obras de infraestructura construida o la compensación de suelo realizada por el administrado.

### **PARÁGRAFO II Retiros De Construcción**

**Art. 206.- Retiros. -** Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en este Título y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el PRIUS.

El retiro frontal se lo puede utilizar únicamente para estacionamientos y/o jardinerías, y los retiros posteriores podrán ocuparse únicamente en planta baja, hasta una altura de 3.50 metros siempre que cumpla con el retiro entre bloques, desde el nivel natural del terreno, siempre que las terrazas resultantes no sean accesibles.

La ocupación del retiro frontal con construcción será objeto de sanciones y derrocamiento.

#### **Art. 207.- Tipos de retiro. -**

1. Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida en el PUGS pueden ser frontales, laterales y posteriores.
2. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de retiros frontales, laterales y posteriores se consignan en el PUGS.

**PARÁGRAFO III**  
**Estacionamientos**

**Art. 208.- Provisión obligatoria de estacionamientos. -**

1. Toda edificación contará obligatoriamente con áreas para estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados y demás condiciones establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
2. Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:
  - a. Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
  - b. Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, todo terreno, camionetas.
  - c. Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
  - d. Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semi - remolque o remolque.

**Art. 209.- Casos en que la obligatoriedad de provisión de estacionamientos no es exigible o puede ser compensada. -**

1. En lotes con frente a pasajes peatonales los estacionamientos no serán exigibles.
2. Los lotes que por su topografía o morfología sean inaccesibles para el ingreso de vehículos, podrán planificarse sin estacionamientos, previo informe del Departamento de Planificación del GAD del cantón Palanda.
3. A las edificaciones existentes, anterior a la sanción de esta ordenanza, que presenten proyectos modificatorios o ampliatorios o que vayan a ser declarados en propiedad horizontal;
4. En lotes menores a 200m<sup>2</sup> se puede exonerar el 50% del número de estacionamientos requeridos;
5. En caso de inmuebles con frentes menores a 6.00 metros lineales;

**PARÁGRAFO IV**  
**Cubiertas, Cerramientos Y Voladizos**

**Art. 210.- Cubiertas, cerramientos y voladizos. -** Las especificaciones técnicas para la construcción de cerramientos, cubiertas y voladizos se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

**Art. 211.- Obligación de los titulares de lotes o solares no edificados. -**

1. Los titulares de lotes o solares no edificados, sin perjuicio del régimen administrativo previsto en los numerales siguientes, están en la obligación de cerrarlos, a través de la construcción de cerramientos que deberán sujetarse a



las normas administrativas y reglas técnicas de la normativa que regula los cerramientos.

2. En el evento de que, en el ejercicio de las potestades de control, el Comisario Municipal constate la inobservancia de la obligación prescrita en el numeral anterior, se levantará la correspondiente acta de verificación, consignando en la misma el plazo de cumplimiento de la norma, que será de 120 días calendario, bajo la prevención legal contenida en el numeral siguiente.
3. Para efectos de notificación a los titulares de los lotes o solares no edificados y sin perjuicio de realizarse la misma en su domicilio conocido, se colocará al interior del solar no edificado un cartel, visible desde el espacio público, con la leyenda "Solar no edificado sujeto a control". A los administrados cuyo domicilio conocido no fuere posible determinar, podrá notificárseles, en forma colectiva, por la radio.
4. El GAD del cantón Palanda deberá notificar a los propietarios de los solares urbanos no edificados en función de la ubicación de dichos solares, debiendo para el efecto empezar por aquellos lotes que se encuentren en barrios con mayor porcentaje de consolidación.

**Art. 212.- Iluminación, ventilación, circulaciones, accesos y salidas.** – Los espacios construidos deberán obligatoriamente sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de este Título.

#### **PARÁGRAFO V Ascensores**

**Art. 213.- Ascensores. -**

1. Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a cuatro (4) pisos, que se considerará desde la planta baja.
2. Se exonera de esta obligación a las edificaciones existentes que, acogiéndose a la zonificación vigente, presenten proyectos modificatorios o ampliatorios de hasta cinco (5) pisos, incluido subsuelos.
3. La instalación de ascensores se sujetará a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

#### **PARÁGRAFO VI Redes de infraestructura**

**Art. 214.- Redes de infraestructura. -**

1. Los proyectos de urbanización en suelo urbano y los proyectos de subdivisión en suelo urbano y rural deberán sujetarse a lo previsto en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y obtener aprobación del Departamento de planificación del GAD del cantón Palanda, de la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A. y de las empresas operadoras de servicios de telecomunicaciones autorizadas.
2. El promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al GAD del cantón Palanda, a título gratuito, las redes de infraestructura sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación

de redes subterráneas de infraestructura. En suelo rural se exigirá la vialidad y las obras de la infraestructura básica técnicamente factible.

3. Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan, previo informe de la respectiva empresa eléctrica.
4. El GAM del cantón Palanda a través de sus órganos competentes en materia de alcantarillado y agua potable no podrán dar servicio, ni otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos ilegales que se encuentren fuera del suelo urbano o en áreas declaradas de riesgo no mitigable. No obstante, lo indicado, los referidos órganos competentes municipales podrán otorgar los servicios respectivos cuando el asentamiento humano de hecho haya obtenido su respectiva ordenanza de regularización.

#### **Art. 215.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo. -**

1. Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en el permiso de construcción correspondiente y podrán ser ejecutadas por:
  - a. En el caso de las urbanizaciones regulares, por propietarios o promotores privados; y,
  - b. En el de urbanizaciones sociales de desarrollo progresivo, por las organizaciones sociales.
2. El costo de las obras de infraestructura correrá a cargo de los propietarios, promotores u organizaciones sociales, según el caso.
3. Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas. Las obras de infraestructura serán entregadas al GAD del cantón Palanda en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma valorado de obras aprobado.

### **PARÁGRAFO VII**

#### **Normas Específicas De Edificación Por Usos**

#### **Art. 215.- Normas específicas de edificación por usos. -**

1. El administrado deberá cumplir, en el ejercicio de su actuación, con las especificaciones de edificación por usos previstas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, en garantía de la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a fin de coadyuvar al orden público y la convivencia ciudadana.
2. Las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo establecen las normas específicas para los siguientes usos:
  - a. Edificaciones para uso residencial.
  - b. Edificaciones para industrias.
  - c. Edificaciones para educación.
  - d. Edificaciones para cultura y espectáculos públicos.

- e. Edificaciones para salud.
- f. Edificaciones para bienestar social.
- g. Edificaciones para recreación y deportes.
- h. Edificaciones para culto.
- i. Edificaciones para servicios funerarios.
- j. Edificaciones para cementerios y parques cementerios o camposantos.
- k. Edificaciones para los diferentes tipos de transporte.
- l. Edificaciones para uso comercial y de servicios.
- m. Edificaciones para centros de diversión.
- n. Edificaciones para mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites y vulcanizadoras.
- o. Edificaciones para alojamiento.
- p. Edificaciones para estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles.
- q. Edificaciones para centros de acopio y distribución de gas licuado de petróleo. (GLP).
- r. Ferias con aparatos mecánicos.
- s. Edificaciones para centros de tolerancia.
- t. Los demás que se incorporen en el Anexo de este Título.

## **SECCION II**

### **Prevención, Protección E Implementación**

#### **PARÁGRAFO I**

#### **Del paisaje, protección de taludes y quebradas**

##### **Art. 216.- Ordenación del paisaje. -**

1. Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar.
2. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
  - a. Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones;
  - b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo; y,
  - c. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorías ambientales.

##### **Art. 217.- Áreas de protección de taludes. -**

1. En inclinaciones o declives del paramento de un muro o de un terreno de diferente altura natural o ejecutada por la intervención del hombre que superen los 45 grados y 3 metros de altura el área de protección será de 5 metros de longitud horizontal medidos desde el borde superior.
2. En caso de taludes mayores a 60 grados y más de 5 metros de altura para edificar se deberá presentar el estudio de suelos del área de protección del talud que garantice su estabilidad firmada por el profesional responsable.
3. En caso de que el talud corresponda a una quebrada, río o al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción de la zonificación asignada y los derechos de vía reglamentarios que le corresponda, siempre y cuando se garantice la estabilidad del talud, en base a un estudio de suelos, suscrito por un profesional competente en la materia, excepto los lotes con zonificación sobre línea de fábrica que mantendrán un retiro mínimo de 5 metros. El área de protección se constituye en el retiro de construcción;
4. Una propuesta de habilitación de suelo o edificación podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad del talud presentando los estudios técnicos de suelo y estructurales que justifiquen la intervención y deberá mantener un retiro mínimo de 3 metros desde el borde superior del nuevo talud; y,
5. Todos los taludes cuya altura sea menor a 3 metros y no requieran muros de contención su parte superior deberá estar libre de humedad.

#### **Art. 218.- Áreas de protección de quebradas. -**

1. En quebradas el área de protección será de 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior.
2. Los bordes superiores de las quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.
3. Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrará el pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.
4. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección.
5. El GADM del cantón Palanda tendrá libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

#### **PARÁGRAFO II Del Agua**

**Art. 219.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas. -**

1. Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.
2. Para el caso de cuerpos de agua en general, se observará una franja de 15 metros de ancho de protección medidos horizontalmente a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual determinada por el organismo administrativo responsable del catastro municipal.
3. En el área urbana los márgenes de protección desde el borde de máxima se establecen de la siguiente manera: ríos principales y secundarios en treinta metros, quebradas y reservorios de agua en quince metros.
4. En el área rural los márgenes de protección desde el borde de máxima se establecen de la siguiente manera: ríos principales en sesenta metros, ríos secundarios en treinta metros, quebradas en veinte metros, lagunas naturales en cien metros y reservorios de agua en quince metros.
5. En caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos o taludes con una inclinación comprendida mayor a 45 grados, y de una altura mayor a 10 metros la franja de protección será de 10 metros de ancho medidos horizontalmente en forma paralela a la línea del borde superior del talud.
6. Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la administración municipal, previo informe técnico favorable emitido por el órgano administrativo competente.
7. Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico nacional y municipal, en materia ambiental.
8. El borde de máxima crecida será certificada por el organismo administrativo responsable del catastro municipal, mediante análisis fotogramétrico y de cartografía existente, de ser necesario se verificará en sitio con equipos de precisión centimétrica.

**Art. 220.- De aguas subterráneas. -**

1. Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados al órgano administrativo competente del GADM del cantón Palanda para su criterio técnico y aprobación.
2. En tal virtud se prohíbe:

- a. Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua;
- b. Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas;
- c. Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá incluirse en el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño;
- d. Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental; y,
- e. Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que sólo será otorgado cuando no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y se entreguen las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

### **PARÁGRAFO III**

#### **De Los Riesgos Naturales Y Antrópicos**

**Art. 221.- La planificación preventiva.** - Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes. No se autorizará la implantación de edificación alguna en zonas definidas como de "riesgo no mitigable".

### **PARÁGRAFO IV**

#### **De Las Construcciones Sismo Resistentes**

**Art. 222.- Construcciones sismo resistentes. –**

1. Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.
2. Los proyectos estructurales se sujetarán a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observarán adicionalmente las normas básicas y recomendaciones correspondientes de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas elaboradas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).
3. La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

### **PARÁGRAFO V**

#### **De Las Normas De Protección Contra Incendios**

**Art. 223.- Normas de protección contra incendios. -**

1. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, se sujetarán al PUGS y a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, deberán observar adicionalmente las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra Incendios, su reglamento, las normas INEN sobre protección contra incendios.
2. Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.
3. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

#### **PARÁGRAFO VI** **De La Accesibilidad Al Medio Físico**

##### **Art. 224.- Accesibilidad al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas). -**

1. La accesibilidad al medio físico es un bien público consagrado en términos de derecho ciudadano, a través del cual, toda persona, sin importar su edad, género, etnia, condición física, psíquica y/o sensorial, tiene derecho a interactuar socialmente y a desarrollar sus aptitudes y potencialidades en las diversas esferas de la actividad cotidiana y hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad.
2. Se entiende también por accesibilidad a la característica del urbanismo, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación sensorial, que permiten a cualquier persona su libre utilización, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.
3. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y observar las Normas de accesibilidad de las personas al medio físico establecidas por el INEN.

#### **PARÁGRAFO VII** **Del Patrimonio Cultural**

**Art. 225.- Bienes y áreas patrimoniales.** - Los bienes y áreas patrimoniales, ubicados en la circunscripción territorial del cantón Palanda serán sujetos de investigación, planificación, protección y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa vigente.

#### **SECCIÓN III** **Construcciones e Infraestructura**

##### **PARÁGRAFO I** **De las Estructuras Fijas de Soporte de Antenas y su Infraestructura Relacionada para el Servicio Móvil Avanzado (SMA)**

**Art. 226.- Esta sección tiene por objeto.** - Regular, controlar y sancionar la implementación de estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada para el Servicio Móvil Avanzado en la circunscripción del cantón Palanda, a fin de cumplir con las condiciones de zonificación, uso del suelo y reducción del impacto ambiental; sujeto a las determinaciones de leyes, ordenanzas y demás normativa vigente, relativas al ordenamiento urbano, rural y ambiental del cantón.

**Art. 227.- Condiciones generales para estructuras fijas de soporte de antenas.** – La implantación de estructuras fijas de soporte de antenas para la prestación del Servicio Móvil Avanzado, cumplirá con las condiciones de zonificación, uso y ocupación del suelo y sus relaciones de compatibilidad con la presente sección que reglamenta el uso del suelo en la circunscripción del cantón Palanda, así como con las siguientes condiciones generales:

1. Deberán integrarse al entorno circundante, adoptando las medidas de protección y mimetización necesarios.
2. Para la implantación dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) Bosque Protectores (BP) o Patrimonio Forestal del Estado (PFE); el prestador del SMA deberá contar con el pronunciamiento favorable emitido por el Ministerio del Ambiente.
3. Se prohíbe su implantación en los monumentos históricos y en los bienes que pertenecen al patrimonio cultural.
4. En las áreas con bienes patrimoniales sólo podrán efectuarse implantaciones previo informe favorable de la Dirección de planificación.

**Art. 228.- Condiciones particulares de implantación de estructuras fijas de soporte de antenas.** –

1. En zonas urbanas podrán implantarse estructuras fijas de hasta 30 metros de altura, medidos desde la base y cuando se instalen en edificaciones ya construidas se deberá contar la mencionada altura desde el nivel de acera.
2. En las zonas rurales en las que no haya alta densidad poblacional podrán implantarse estructuras fijas de soporte de hasta 110 metros de altura, medidos desde el nivel del suelo.
3. En las fachadas de las construcciones, las estructuras fijas de soporte deberán ubicarse en las áreas sólidas e inaccesibles de la edificación, ajustándose a las características de la fachada y siempre que tengan dimensiones proporcionales a la misma, respetando los criterios de mimetización.
4. Las estructuras fijas de soporte deberán mantener una distancia de separación del retiro frontal de conformidad con la normativa vigente.
5. Es responsabilidad del prestador del SMA adoptar las medidas necesarias para reducir el impacto visual de las antenas.
6. El área que ocupará la estructura, conformada por cada elemento de soporte, la antena y su solución estructural deberá justificarse técnicamente para obtener el permiso municipal de implantación.



7. Ha pedido de los propietarios o residentes de cualquier predio colindante con la estructura fija, el prestador de SMA deberá presentar los resultados del informe técnico de inspección de emisiones de radiación no ionizante emitido por la ARCOTEL, conforme lo establecido en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante.

**Art. 229.- Condiciones de implantación del cuarto de equipos. –**

1. El cuarto de equipos podrá ubicarse sobre cubiertas planas de las edificaciones o adosadas al cajón de gradas, dicha implantación no dificultará la circulación necesaria para la realización de trabajos de mantenimiento de la edificación y sus instalaciones.
2. Podrá ubicarse e instalarse guardando las protecciones debidas, en las plantas bajas de los edificios, en los retiros laterales o posterior y en los subsuelos, no así en el retiro frontal Deberá mantener una distancia de separación de los predios colindante de conformidad con la normativa municipal vigente.
3. Podrán adosarse a las construcciones existentes, adaptándose a las características arquitectónicas del conjunto.
4. No se instalarán sobre cubierta inclinada o sobre cualquier otro elemento que sobresalga de las cubiertas
5. Estas condiciones no se refieren al generados de emergencia eléctrico, antenas, medallas o demás elementos ajenos al cuarto de equipos.

**Art. 230.- Condiciones de implantación del cableado en edificios. –**

1. En edificios existentes que no cuentan con infraestructura para telecomunicaciones, los cables que la instalación de equipos demande deberán tenderse por ductos de instalaciones, canaletas o tubería adecuada por espacios comunes del edificio, o por zona no visibles. En las fachadas de los edificios, hacia el espacio público, los cables deberán extenderse bajo canaletas de color similar al de la edificación o por la inserción de tubería adecuada para infraestructura de telecomunicaciones.
2. En los proyectos de construcción nueva, o de rehabilitación constructiva, el cableado se realizará a través de una tubería prevista exclusivamente para infraestructura de telecomunicaciones.
3. El suministro de energía eléctrica que demande la instalación de las estructuras de soporte de las radios bases y antenas de SMA deberá ser independiente de la red genera del edificio, salvo justificación técnica proveniente de la Empresa Eléctrica.

**Art. 231.- Impactos visuales, paisajísticos y ambientales. –** El área de infraestructura para el SMA deberá propender a lograr el menor tamaño y complejidad de la instalación u el menor impacto visual, procurando el adecuado mimetismo con el medio arquitectónico y con el paisaje.

Las emisiones de gases, ruido y vibraciones de los generadores de emergencia eléctrica se ajustarán a los parámetros establecidos en el Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundariamente del Ministerio del Ambiente.

**Art. 232.- Señalización.** - En caso de que la ARCOTEL, determine que se superan los límites de emisión de radiación no ionizante para exposición poblacional y ocupacional en una estación radioeléctrica fija, la implantación de su correspondiente estructura de soporte deberá contar con señalización de advertencia conforme se establece en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante.

**Art. 233.- Seguros de Responsabilidad Civil Frente a Terceros.** - Por cada estación radioeléctrica, los prestadores del SMA deberán contar y mantener vigente una póliza de seguros de prevención de daños que cubra la responsabilidad civil frente a terceros para garantizar todo riesgo o siniestro que pueda ocurrir por sus instalaciones y que pudiera afectar a personas, medio ambiente, bienes públicos o privados. La póliza deberá ser de cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general del sector privado y permanecerá vigente acorde al plazo de duración del permiso municipal de implantación.

**Art. 234.- Permiso Municipal de Implantación.** - Los prestadores del SMA deberán contar con el permiso de implantación de las estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada que conforman una estación radioeléctrica para el SMA, emitido por el GADM del cantón Palanda, a través de la unidad correspondiente. Para obtener el permiso de implantación se presentará en la Dirección de planificación una solicitud que indique el domicilio y el nombre del representante legal del prestador del SMA, acompañando los siguientes documentos:

- a. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso, del predio en que se efectuará la implantación.
- b. Copia de la autorización del uso de frecuencias y/o registro de la estación, emitido por la SENATEL o por el órgano gubernamental correspondiente.
- c. Autorización o Permiso Ambiental emitido por el Gobierno Provincial de Loja.
- d. Informe favorable de la Dirección de planificación correspondiente, para el caso de implantación en áreas con bienes patrimoniales.
- e. Certificación de vigencia de la póliza de seguros de responsabilidad civil frente a terceros, durante el período de vigencia del permiso de implantación.
- f. Informe predial de regulaciones de Uso del Suelo.
- g. Formulario de aprobación de planos, si la construcción es mayor a cuarenta metros cuadrados.
- h. Plano de la implantación de las antenas, características generales y de mimetización, incluyendo la ubicación de la estación radioeléctrica con coordenadas geográficas.
- i. Informe técnico de un ingeniero civil, que garantice la estabilidad sismo resistente de las estructuras de soporte y que las instalaciones no afecten las estructuras de la edificación existente.
- j. Si la implantación en un inmueble declarado en el régimen de propiedad horizontal, requiere obras que impliquen modificaciones de la estructura resistente de un inmueble, aumento de edificación horizontal o vertical o modificaciones en la fachada, se requerirá el consentimiento unánime de los

copropietarios elevando a escritura pública la modificación del régimen a la propiedad horizontal.

- k. Si la implantación en inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, no implica las modificaciones estructurales enunciadas en el párrafo anterior, o si se ubican en áreas comunales, se deberá requerir la autorización de la asamblea de copropietarios, en la que conste expresamente tal declaración; así como también se requerirá de la autorización del dueño de la alícuota del espacio en el que se vaya a instalar la respectiva estación, en caso de instalación en un bien de uso privado.
- l. Los prestadores del SMA deberán obligatoriamente socializar con los moradores del sector en el que se va a realizar la implantación de las estructuras fijas de soporte de antenas. Cumplidos todos los requisitos, la Dirección de planificación tramitará el permiso de implantación de las estructuras fijas de soporte de antenas y su infraestructura relacionada que conforman una estación radioeléctrica para el SMA. El término para sustanciar el trámite de otorgamiento del permiso será de quince días, contados a partir de la entrega de toda la documentación establecida. Las solicitudes ingresadas para la obtención del permiso de implantación se sujetarán al derecho de prelación, esto es, la primera operadora que solicite el permiso y haya entregado toda la documentación establecida en la presente ordenanza será la primera en ser atendida. El permiso de implantación tendrá una vigencia de dos años con carácter renovable y revocable. El plazo para la implantación de la estructura fija de soporte será de un año, contado desde la fecha de emisión del permiso de implantación. Superado este plazo, el permiso será revocado y el prestador de SMA deberá iniciar el proceso nuevamente. Una vez que se encuentre en servicio la estación, el prestador del SMA solicitará por escrito a la ARCOCEL, la realización de la medición y posterior entrega del informe técnico de emisiones de radiación no ionizante y deberá presentar una copia a la Unidad Administrativa Municipal correspondiente, dentro de los diez días laborables de emitido el informe para que forme parte del expediente de la concesionaria. Esta obligación no es aplicable para los repetidores de microondas.

**Art. 235.- Infraestructura Compartida.** - El GADM del cantón Palanda, por razones urbanísticas, ambientales o paisajísticas podrá establecer la obligación de compartir una misma estructura de soporte. El propietario de dicha estructura de SMA, será el responsable ante el GADM del cantón Palanda de cumplir las especificaciones técnicas contenidas en el presente título y deberá obtener el permiso de implantación. La imposibilidad de compartir las infraestructuras estará sujeta a una justificación técnica y legal.

**Art. 236.- Valoración.** - El permiso de implantación será individual para cada estación y tendrá un valor de diez remuneraciones básicas unificadas como base en antenas de 1 a 10 metros, con un incremento de una remuneración básica unificada por cada metro adicional. Este valor cubrirá gastos administrativos, técnicos y de inspección necesarios para su emisión.

**Art 237.- Renovación.** - La renovación del permiso de implantación se deberá gestionar dentro de los dos meses anteriores a la fecha de finalización de la vigencia del permiso, presentando los siguientes documentos actualizados:

- a. Permiso de implantación vigente.

- b. Pronunciamiento favorable de la ARCOTEL, emitido sobre la base del informe técnico establecido en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante. Esta obligación no es aplicable para los repetidores de microondas.
- c. Pronunciamiento favorable emitido por la Dirección de planificación, que informe que la implantación ha adoptado las medidas de proporción y mimetización, para reducir el impacto visual.
- d. Autorización o permiso Ambiental del Gobierno Provincial de Loja.
- e. Certificación que la póliza de seguros de responsabilidad civil frente a terceros estará vigente durante la validez del permiso de implantación. El monto de renovación será individual para cada estación y tendrá un valor de cinco remuneraciones básicas unificadas. Este valor cubrirá gastos administrativos, técnicos y de inspección necesarios para su emisión.

**Art. 238.- Inspecciones.** - El GADM del cantón Palanda realizará dos inspecciones obligatorias al año, mismas que tendrán un valor de dos remuneraciones básicas unificadas. Para ello notificará en el domicilio del prestador del Servicio Móvil Avanzado, con ocho días laborables de anticipación.

**Art. 239.- Infracciones y Sanciones.** - Está terminantemente prohibida la implantación de infraestructura fija de soporte de antenas e infraestructura relacionada con el SMA que no cuente con el permiso de implantación.

Se consideran infracciones a todas las acciones u omisiones que incumplan lo dispuesto en el presente título. Son responsables de las infracciones los prestadores del SMA y los propietarios de la estructura de telecomunicaciones, en caso de ser compartidas. La sanción aplicable no requiere de solicitud o denuncia y la aplicación de cualquiera de las sanciones administrativas previstas en esta ordenanza es independiente de la instauración de un proceso penal si una infracción se tipifica como delito; además, de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, mismos que seguirán la vía judicial respectiva de ser el caso.

Cualquier implantación irregular que sea detectada por inspección o a través de denuncia, será objeto de investigación y sanción según el caso:

- Se impondrá una multa equivalente a cinco remuneraciones básicas unificadas, al prestador del SMA que impida u obstruya la inspección a cualquier estación radioeléctrica fija que deba realizar un funcionario municipal habilitado, conforme lo dispuesto en el presente título. La inspección será notificada al prestador del servicio en su domicilio, con dos días laborables de anticipación.
- Si la instalación no cuenta con el permiso de implantación correspondiente, se notificará al prestador del SMA y se le impondrá una multa equivalente a ocho remuneraciones básicas unificadas y se le concederá un término de treinta días para su obtención.
- Si transcurridos los treinta días laborables de la notificación establecida en el párrafo anterior, el prestador del SMA no cuenta con el permiso de implantación, se le impondrá el doble de la multa establecida en el párrafo anterior y se le emitirá una orden para el desmontaje y retiro de la infraestructura, que deberá efectuarse en un término de quince días hábiles a costo del prestador del SMA.
- Si el prestador del SMA, no retirare, o desmontare las estructuras de soporte, la Comisaría municipal procederá a desmontar y retirar la instalación a costo del titular, manteniéndose la multa fijada.

- Si la instalación cuenta con el permiso de implantación correspondiente, pero incumple alguna de las disposiciones del presente título o las correspondientes del régimen de uso, la Comisaria Municipal impondrá al prestador del SMA una multa equivalente a cinco remuneraciones básicas unificadas y procederá a notificar al titular en su domicilio, ordenando que se realice los correctivos necesarios en el término de treinta días, en caso de incumplimiento se revocará el permiso de implantación y se procederá al desmontaje del elemento o equipo a costo del titular.
- Si se produce algún accidente o siniestro no previsto que afecte a terceros que sea imputable al prestador del SMA, se hará efectiva la póliza prevista en el artículo noveno de la presente ordenanza; además, el prestador del SMA deberá cubrir el costo de los desperfectos o daños que se ocasionen y que no fueren cubiertos por la póliza y pagará una multa equivalente a diez remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general del sector privado.

Todas las denuncias, infracciones y sanciones serán procesadas y ejecutadas por la Comisaria Municipal, cumpliendo con el debido proceso, según el caso y a través de esta dependencia se encausará el proceso a otra instancia si el caso lo amerita.

**Art. 240.- El dinero recaudado por concepto de multas, por las acciones u omisiones que incumplan lo dispuesto en este título.** - será destinado única y exclusivamente en obras para el sector en el que se encuentra la estructura de soporte de antena.

## PARÁGRAFO II

### Condiciones Mínimas De Implantación De Comercios Y Servicios

**Art. innumerado 1.-** Se deberá tomar en cuenta las siguientes condiciones generales:

- a) Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes;
- b) Los comercios y servicios CM4 que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la Dirección de Planificación;
- c) La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental nacional y local vigente y las disposiciones de la Dirección Gestión Ambiental y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley;
- d) Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Planificación y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- e) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad;
- f) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad;
- g) Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZ1A o CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud barriales, sectoriales y zonales. Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a Comercio Zonal CZ1 que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por el Ministerio de Turismo y que cuenten con la Licencia Anual de Funcionamiento;
- h) La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplan con las normas de arquitectura y urbanismo y las disposiciones establecidas en la Ordenanza y leyes Ambientales;
- i) No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en la comisaría Municipal expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento;
- j) Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo y la Dirección de Planificación municipal;
- k) Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Dirección de Planificación, y se sujetarán a los requerimientos de la Ordenanza y leyes vigentes de Control del Ambiente, previamente a la autorización por parte del GAD Municipal;
- l) Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 m<sup>2</sup> de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m. de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen;
- m) Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:
  1. Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;
  2. Una distancia de 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo a sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio; Una distancia de 150 m. a partir del inicio-término de la rampa de los

intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras; En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales); 3. A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico; A 1.000 m. del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo;

Comercio Zonal CZ1 que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por el Ministerio de Turismo y que cuenten con la Licencia Anual de Funcionamiento;

- a)** La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplan con las normas de arquitectura y urbanismo y las disposiciones establecidas en la Ordenanza y leyes Ambientales;
- b)** No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en la comisaria Municipal expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento;
- c)** Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo y la Dirección de Planificación municipal;
- d)** Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Dirección de Planificación, y se sujetarán a los requerimientos de la Ordenanza y leyes vigentes de Control del Ambiente, previamente a la autorización por parte del GAD Municipal;
- e)** Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 m<sup>2</sup> de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m. de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen;
- f)** Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:
  - 1.** Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;
  - 2.** Una distancia de 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo a sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio; Una distancia de 150 m. a partir del inicio-término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras; En vías expresas

urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales); 3. A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico; A 1.000 m. del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo;

- g)** Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 12 m. de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la Dirección de Obras Públicas; o Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

### PARÁGRAFO III

#### Servicios Y Comercio Restringido, Centros De Tolerancia (Cm1)

**Art. innumerado 2.-** Según Acuerdo Ministerial 0887 del Ministerio del Interior del 9 de febrero del año 2018, se define como Centros de Tolerancia a establecimientos de diversión para mayores de 18 años que se relacionan con actividades de carácter sexual; por lo tanto, los establecimientos en los que se desarrollen este tipo de actividades adoptaran esta definición para los procesos de regulación y de planificación urbanística. Para lo cual se deberá seguir las siguientes determinantes mínimas de implantación y funcionamiento:

- a)** Un margen de protección de protección de 3km con respecto al límite urbano.
- b)** Un margen de protección de protección de 2km con respecto al límite de cabeceras parroquiales rurales.
- c)** Un margen de 800 metros de los poblados, sumados a los kilómetros de los límites urbanos y rurales, según corresponda;
- d)** A partir de 500 metros contados desde la vía principal;
- e)** Garantizar una conexión con vías de acceso principales y secundarias. La vía de acceso principal tendrá una pendiente máxima de 15 % y de preferencia una vía Arterial de la Red Estatal o de la Red Cantonal Urbana. Se descartan vías de acceso que impliquen rutas con recorridos dificultosos, que compliquen la atención de una emergencia o siniestro.
- f)** No se asignará este uso de suelo en predios que generen incompatibilidad con el uso residencial y usos complementarios a este.
- g)** Topografía con pendientes menores al 30%
- h)** Áreas de riesgo alto, (por deslizamiento de masas)
- i)** Puede asignarse en áreas que no generan conflictos de usos de suelo, especialmente cerca de aquellos sectores que impliquen desplazamientos para una desarrollar una actividad concreta, es decir:
  - 1.** Prever un área de estacionamiento interno para vehículos particulares;
  - 2.** El horario de funcionamiento de un centro de tolerancia y otros lineamientos generales, queda determinado por el acuerdo ministerial N° 0887 del Ministerio del Interior, y otras regulaciones conforme a la ley nacional vigente.



**TÍTULO VI****PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS,  
AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN****CAPÍTULO I  
PRINCIPIOS Y REGLAS****SECCION I  
GENERALIDADES**

**Art. 241.- Objeto.** - El procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción tiene por objeto, establecer el procedimiento administrativo y los requisitos mínimos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, contemplados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica.

**Art. 242.- Finalidad.** - El procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción tiene como finalidad lo siguiente:

- a) Garantizar los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y la seguridad jurídica;
- b) Cumplir con el planeamiento urbanístico, la normativa urbanística y demás normativas vigentes, en materia de uso y gestión de suelo a nivel nacional;
- c) Promover la optimización y eficiencia de trámites administrativos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción; y,
- d) Promover la implementación de trámites en línea mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados a los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.

**Art. 243.- Ámbito de aplicación.** - El ámbito es de aplicación cantonal, será de estricto cumplimiento por parte de todos los ciudadanos del cantón Palanda.

**Art. 244.- Definiciones:** Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes definiciones:

- a) **Actuación urbanística.** Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo;
- b) **Edificabilidad.** Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;
- c) **Equipamiento social y de servicios.** Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública;
- d) **Espacio Público.** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad;

- e) Fraccionamiento, partición o subdivisión.** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- f) Habilitación del suelo.-** La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los Planes de Uso y Gestión de Suelo, y las ordenanzas correspondientes;
- g) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.-** Para aplicación de esta Resolución el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS, se refiere al documento expedido por la autoridad municipal o metropolitana resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros;
- h) Instrumentos de gestión urbana para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.** - Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de predios, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes;
- i) Norma urbanística.** Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística;
- j) Tecnologías de la información.** - Las entidades reguladas por esta Resolución harán uso de tecnologías de la información y comunicación con el fin de mejorar la calidad de los servicios públicos y optimizar la gestión de trámites administrativos;
- k) Planeamiento urbanístico.** Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos;
- l) Planes de Uso y Gestión del Suelo.** - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT.  
Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos los GAD municipales y metropolitanos pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía;
- m) Profesionales competentes.** - Aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión;
- n) Promotor.** - Promotor la persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal;
- o) Reajuste de terreno.** - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial

y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística;

- p) Simplificación de Trámites.** La simplificación de trámites comprende las actividades que implementa la Administración Pública para mejorar los trámites que los administrados realizan ante ella, dirigidas a la mejora continua, simplicidad, claridad, transparencia, fácil acceso y disminución de cargas administrativas innecesarias tanto para el administrado como para la administración pública;
- q) Sistemas públicos de soporte.** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios.  
Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo;
- r) Unidades de actuación urbanística.** Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.
- s) Urbanización.** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público para la habilitación del suelo; y,
- t) Vivienda adecuada y digna.** Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua potable y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

**Art. 245.- Siglas y/o acrónimos.** - Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes siglas y/o acrónimos:

- a)** COS: Coeficiente de ocupación del suelo.  
**b)** COST: Coeficiente de ocupación del suelo total.  
**c)** ETAM: Error Técnico Aceptable de Medición.  
**d)** GADM: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano.  
**e)** IPRUS: Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo;  
**f)** LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.  
**g)** COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.  
**h)** PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.  
**i)** PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo.  
**j)** SENESCYT: Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación.

**Art. 246.- Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.** - El GADM de Palanda determinará y normará las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.

Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del GADM de Palanda. La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los PUGS o en sus instrumentos complementarios.

**Art. 247.- Habilidadación del suelo.** - Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación conforme lo establecido en el PUGS. Para fines de la presente ordenanza se definen los siguientes tipos de autorizaciones:

- a) Autorizaciones para la habilitación del suelo.** - Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización municipal, mediante la cual se permite el fraccionamiento, la urbanización y edificación conforme lo establecido en el PUGS.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD, se realizará la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios y la reestructuración o reajuste de terrenos:

- 1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios.** - Es el documento habilitante mediante el cual el GADM de Palanda autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;
- 2. Autorización para subdivisión de más de diez lotes.** - Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística;
- 3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos.** - Es el documento habilitante mediante el cual el GADM autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.
- 4. Autorizaciones para edificación.** - La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GADM. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicha autorización.

Los propietarios del suelo rural, pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el PUGS y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, la administración municipal de Palanda las inspeccionará para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores:

1. **Autorización de intervenciones constructivas menores.-** Es el documento habilitante que el GADM de Palanda otorga al propietario del predio para realizar obras nuevas, ampliaciones e intervenciones constructivas menores en las edificaciones, de acuerdo a lo establecido en la presente Resolución; y,
2. **Autorización de intervenciones construcciones mayores.-** Es la autorización emitida por el GADM de Palanda dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en un predio obras de construcción nueva, reconstrucción y/o remodelación, en los casos establecidos en la presente Resolución.

**Art. 248.- De la habitabilidad.** - Mientras dure la construcción, el GADM de Palanda ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al GADM de Palanda de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad. Sin embargo, el GADM de Palanda emitirá un certificado una vez culminado la intervención que haya obtenido una autorización de construcción y un informe favorable de la inspección final, considerando las condiciones de habitabilidad establecidas en los artículos 56 y 57 Reglamento a la LOOTUGS.

**Art. 249.- Autorización para declaratoria de propiedad horizontal.** - Se entiende a la facultad que concede el GADM de Palanda a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

**Art. 300.- Autorización para ocupación de acera y calzada.** - Se entiende a la autorización temporal que concede el GADM de Palanda para la ocupación parcial de la acera y/o su calzada durante el proceso de construcción, que por restricciones en el frente del predio o por la magnitud de la obra a edificar, necesiten utilizar temporalmente la acera y/o su calzada.

## CAPÍTULO II Procedimiento De Habilidadación De Suelo

**Art. 301.- Para el procedimiento de habilitación de suelo.** - Previo al ingreso del expediente por parte del propietario al GADM de Palanda, deberá obtener con antelación los siguientes informes, de ser el caso:

- a) Cuando existan excedentes o diferencias de áreas en los predios (Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM), se debe realizar la correspondiente actualización catastral de conformidad a lo establecido en el COOTAD, la LOOTUGS y al procedimiento establecido por el GADM de Palanda;
- b) Definición de replanteo y afectación vial emitido por la entidad competente del GADM de Palanda;

- c) Informe del borde superior de quebrada, talud o ribera de río emitido por la entidad competente del GADM de Palanda;
- d) Informe de delimitación de zonificaciones cuando el predio tenga dos o más zonificaciones, emitido por la entidad competente del GADM de Palanda; y,
- e) Toda propuesta de habilitación del suelo para la edificación, deberá prever en su planificación el diseño de la infraestructura de los sistemas públicos de soporte.

Para lo cual, el GADM de Palanda deberá implementar procesos de simplificación y estandarización para la obtención de estos requisitos previos en concordancia con lo estipulado en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

### CAPÍTULO III

#### Informe Predial De Regulaciones De Uso Del Suelo – Iprus

**Art. 302.- Del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.-** Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal de Palanda, resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.

Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación municipal o metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

**Art. 303.- Del levantamiento del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.-** Será obligación del GADM de Palanda levantar la información de los predios bajo su jurisdicción. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

- a) Datos del titular de dominio;
- b) Datos del predio (Número del predio, clave catastral de acuerdo con la normativa nacional, situación legal (unipropiedad o en derechos y acciones), área según escritura, área gráfica, frente de lote, máximo ETAM permitido);
- c) Ubicación;
- d) Áreas de construcción;
- e) Regulaciones municipales o metropolitanas (Zonificación, lote mínimo, frente mínimo, COS Planta Baja, COS Total, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo, retiros, edificabilidad (altura y número de pisos));
- f) Afectaciones de ser el caso (Vial, riesgos naturales, hídrica, ambiental, protecciones especiales (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras));
- g) Servicios públicos de soporte; y,
- h) Observaciones.

**Art. 304.- De los requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo IPRUS. -** Será obligación del GADM de Palanda establecer los requisitos para la expedición

Del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. Los requisitos mínimos a considerarse serán los siguientes:

- a) Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Palanda;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

- c) No adeudar al GADM de Palanda por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado; y,
- e) Levantamiento topográfico georreferenciado del predio (en físico y en digital en formato AutoCAD), a escala conforme normativa vigente, en caso de no estar implantado en la cartografía municipal o metropolitana.

De ser el caso, un técnico del GADM de Palanda realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en su base de datos y proceder a actualizar la información del predio.

**Art. 305.- Vigencia del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.-** El tiempo de vigencia del IPRUS será de 6 meses.

## TÍTULO VII

### Autorizaciones Para La Habilitación Del Suelo

#### CAPÍTULO I

##### Subdivisión De Dos A Diez Predios

**Art. 306.- Subdivisión de dos a diez predios.** - Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADM de Palanda.

**Art. 307.- De los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez predios.** – Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Palanda.
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- e) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- f) La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:
  1. Ubicación a escala;
  2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
  3. Propuesta de la división del predio;
  4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
  5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,

6. Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.

**Art. 308.- De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios.** - Previa a otorgar la autorización de la subdivisión, el GADM de Palanda deberá emitir un informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes.

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GADM de Palanda. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

**Art. 309.-** De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión de dos a diez predios. En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecido en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura.

## CAPÍTULO II Subdivisión De Más De Diez Predios

**Art. 310.- De la subdivisión de más de diez predios.** - Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente ordenanza.

Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como **urbanizaciones**.

Son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del cantón Palanda calificadas exclusivamente como suelo urbano y suelo rural de expansión urbana.

**Art. 311.- Tipo de subdivisión de más de diez predios.** – La subdivisión de más de diez predios pueden ser:

- a. Subdivisión de más de diez predios sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Dirección de planificación, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al GAD del cantón Palanda, de conformidad con este Título.
- b. Subdivisión de más de diez predios de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas Subdivisiones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al GAD del cantón Palanda, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 5 años.  
Como garantía de cumplimiento de las etapas en Subdivisión de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose



segunda hipoteca siempre y cuando el órgano administrativo encargado del GADM del cantón Palanda así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

1. Los proyectos de Subdivisión de más de diez predios deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al GAD del cantón Palanda una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el GAD del cantón Palanda podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en este Título. En este último caso se requerirá de informe favorable de la Procuraduría del GAD del cantón Palanda.
2. Las Subdivisión de más de diez predios de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:
  - a. Etapa de Implantación, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, pozos sépticos en áreas autorizadas por la administración municipal.
  - b. Etapa de Conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la administración municipal.
  - c. Etapa de Consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar al GAD del cantón Palanda, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad.
3. El GAD del cantón Palanda podrá suscribir el o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones sociales.
4. La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en este Título y en conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

**Art. 312.- De los requisitos de localización.** - Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

- a) El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;

- b) El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada;
- c) Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;
- d) Respetar la faja de protección de 50 m hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GADM;
- e) No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;
- f) No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;
- g) Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;
- h) No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,
- i) Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

**Art. 313.- De los requisitos físicos.** - Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
- b) Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y,
- c) Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

**Art. 314.- De los sistemas públicos de soporte.** - Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura.

**Art. 315.- Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal.** - El GADM de Palanda regula las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión para ser urbanizados. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Toda subdivisión de más de diez predios contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie se determinará en función de las

consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal;

- b) La superficie de las áreas verdes, recreativas y comunales será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará con frente a una vía pública.

Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compra-venta con particulares;

- c) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;
- d) Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;
- e) Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADM de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
- f) No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.; así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 Grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;
- g) Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GADM, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
- h) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADM;
- i) El gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso; y,
- j) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADM podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

**Art. 316.- Del sistema vial.-** En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU:

Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas nacionales y locales vigentes.

**Art. 317.-** Los lotes se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos establecidos en el PUGS de acuerdo a las características asignadas en el sector, salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. Su relación frente fonda debe ser mínimo 1:2 y su pendiente no podrá ser mayor de 30 grados.

Es responsabilidad del promotor realizar el replanteo de los lotes fraccionados aprobados por la municipalidad.

**Art. 318.-** Los proyectos de subdivisión de más de diez predios no podrán alterar el uso del suelo, la ocupación del suelo y la edificación.

Deberán integrar las redes de infraestructura básica y vialidad a las redes existentes o previstas; adjuntarán, además, los certificados de pre factibilidad o factibilidad de servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica) y de infraestructura vial emitidos por los departamentos y entidades competentes.

**Art. 319.-** El profesional o propietario que desee realizar una subdivisión de más de diez predios deberá solicitar previo al trámite de aprobación de planos, la pre factibilidad o factibilidad de servicios de infraestructura en las dependencias pertinentes, tanto de agua potable, alcantarillados sanitario y pluvial, servicio de energía eléctrica y telefónico, análisis de suelos-geología; para lo cual deberá realizar una memoria técnica y anteproyecto de loteamiento y amezanamiento.

**Art. 320.-** La aprobación de los planos de subdivisión de más de diez predios tendrá dos fases: la primera que consistirá en una autorización preliminar que faculta a los interesados para presentar los estudios complementarios, y la segunda fase donde debe producirse la aprobación definitiva de la urbanización, con todos sus estudios complementarios aprobados.

**Art. 321.- De la aprobación de anteproyecto de subdivisión de más de diez predios. –** Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud en hoja valorada suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Certificado de no adeudar al GADM de Palanda del propietario y proyectista;
- c) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- f) Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.;
- g) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad.  
Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,
- h) La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:
  1. Ubicación a escala;
  2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;
  3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;
  4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio;
  5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;

6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
8. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).

**Art. 322.- Plazo:** El plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto será de 6 meses.

**Art. 323.- De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios.** - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por la entidad competente del GADM;
- e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;
- f) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes;
- g) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad.  
Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- h) Deberá presentar una garantía a favor del GADM por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo;
- i) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y,
- j) Cronograma valorado de obras.

**Art. 324.- De la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios.**- Previo a otorgar la autorización para la subdivisión de más de diez predios, el GADM deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de las normativas vigentes.

La autorización del proyecto definitivo de subdivisión de más de diez predios, habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obras con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para realizar la firma del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público, transferencia de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

**Art. 325.-** De la notificación del inicio de obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. - El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM de Palanda la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

**Art. 326.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.** - El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADM de Palanda.

**Art. 327.- De las inspecciones de avance obra de infraestructura de la subdivisión de más diez predios.** - Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal técnico del GADM de Palanda realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

**Art. 328.- Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la subdivisión de más diez predios.** - En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GADM de Palanda, se tomará las siguientes acciones:

- a) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar.
- b) En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.
- c) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADM.

**Art. 329.- De la modificación de planos de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.** - Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM.
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
- d) Original o copias de los planos aprobados; y,
- e) Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

**Art. 330.- Del informe de finalización de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.** - Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GADM. En base a este informe, el GADM notificará la fecha de inspección final de la obra.

**Art. 331.- De la inspección final de la obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.** - El GADM de Palanda emitirá un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

**Art. 332.- Del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público.** - Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GADM de Palanda, en conjunto con el propietario y el responsable técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GADM de Palanda.

**Art. 333.- De la ejecución de la garantía.** - La ejecución de la garantía, se efectuará en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GADM de Palanda o normativas urbanísticas y de planificación, así como las normativas vigentes.
- b) Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de la subdivisión de más de diez predios sin la justificación técnica y legal correspondiente.
- c) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GADM de Palanda en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GADM de Palanda el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

**Art. 334.-** Se autorizará el permiso de construcción de edificaciones en las nuevas subdivisiones de más de diez predios, únicamente cuando los servicios de infraestructura básica y vial se encuentren recibidos en forma definitiva y a satisfacción de la municipalidad.

**Art. 335.-** El valor a pagar por la tasa correspondiente a la aprobación del proyecto arquitectónico con todos los estudios complementarios debidamente aprobados por los departamentos municipales o instituciones correspondientes, será el equivalente al 2% de la remuneración básica unificada por cada lote resultante.

**Art. 336.-** Por un período de dos años desde la recepción de las nuevas subdivisiones de más de diez predios, queda terminantemente prohibida la subdivisión de lotes.

**Art. 337.- De las estructuras patrimoniales.** - De ser el caso, los trabajos proyectados donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales deberán registrarse a lo establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa vigente para el efecto.

### CAPÍTULO III Reestructuración O Reajuste De Terrenos

**Art. 338.- De la reestructuración o reajuste de terrenos.** - Permite la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración o reajuste de terrenos, no se entenderá como una nueva subdivisión y se deberá realizar de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

**Art. 339.- De los requisitos para la autorización de reestructuración o reajuste de terrenos.** - Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado, de cada uno de los lotes involucrados;
- d) Copia simple de escritura de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad y Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;
- e) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georeferenciado) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente; y,
- f) La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georeferenciado y deberá incluir lo siguiente:
  1. Ubicación a escala;
  2. Delimitación exacta de los linderos de los predios y especificación de los colindantes;
  3. Plano del estado actual de los lotes involucrados;
  4. Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;
  5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.; y,
  6. Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección.

**Art. 340.- De la autorización de la reestructuración o reajuste de terrenos.** - Previo a emitir esta autorización, el GADM de Palanda, emitirá un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Una vez emitido el informe técnico favorable correspondiente, se emitirá la autorización para la reestructuración o reajuste de predios respectiva.

## **TÍTULO VIII**

### **Autorizaciones Para Edificación**

**Art. 341.-** La Autorización Para Edificación la extenderá la Dirección de Planificación, según corresponda, luego de aprobados los planos y cancelada la tasa correspondiente.



**Art. 342.-** La Autorización Para Edificación es el único documento habilitante para iniciar trabajos de construcción, conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento se requerirá de lo siguiente:

### **CAPÍTULO I** **Autorización de intervenciones Constructivas Menores**

**Art. 343.- Autorización de intervenciones constructivas menores.** - La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

- a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m<sup>2</sup> como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso. El GADM podrá definir los metros cuadrados de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea inferior a 40 m<sup>2</sup>;
- b) Construcción de cerramientos;
- c) Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
- d) Demoliciones; y,
- e) Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

**Art. 344.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores.** - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADM de Palanda, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
- c) Presentar cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- f) Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- g) Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
- h) Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;
- i) Presupuesto referencial;
- j) Contrato de construcción y/o dirección técnica entre el propietario y profesional, debidamente legalizado, en formato municipal;

- k) Ruc del director técnico de la obra;
- l) Formulario del INEC debidamente llenado.
- m) Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,
- n) Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.

**Art. 345.- De la autorización de intervenciones constructivas menores.** - Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GADM de Palanda emitirá un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

**Art. 346.- De la notificación de inicio del proceso.** - El propietario deberá notificar al GADM de Palanda el inicio de obra.

**Art. 347.- De las inspecciones de obra.** - Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El GADM de Palanda realizará por lo menos una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada.

**Art. 348.- Informe de finalización de obra.** - El responsable de la obra emitirá al GADM de Palanda el informe de finalización de obra.

**Art. 349.- De las estructuras patrimoniales.** - Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán registrarse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

**Art. 350.-** La tasa por el concepto de autorización de intervenciones constructivas menores será el equivalente al 6% de la remuneración básica unificada.

## CAPÍTULO II

### Autorización De Intervenciones Constructivas Mayores

**Art. 351.- Autorización de intervenciones constructivas mayores.** - Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el GADM de Palanda para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m<sup>2</sup>, o de acuerdo al área indicada por el GADM en concordancia con el área determinada para las intervenciones constructivas menores.

**Art. 352.- De los requisitos para la aprobación del anteproyecto.** - De requerirse la aprobación de un anteproyecto para intervenciones constructivas mayores, será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADM para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
- c) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;

- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- f) Planos arquitectónicos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,
- g) Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes.

**Art. 353.- De la aprobación del anteproyecto.** - El GADM de Palanda, revisara el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística del PUGS y demás normas vigentes. Con base a esta revisión emitirá un certificado de aprobación de anteproyecto.

**Art. 354.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo.** - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADM de Palanda, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
- c) No adeudar GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- f) Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);
- g) Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;
- h) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística del PUGS y demás normativa vigente para el efecto;
- i) Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
- j) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).
- k) Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;
- l) Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente;
- m) Deberá presentar una garantía a favor del GADM por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo;
- n) Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.
- o) Contrato de construcción y/o dirección técnica entre el propietario y profesional, debidamente legalizado, en formato municipal;
- p) Ruc del director técnico de la obra;
- q) Formulario del INEC debidamente llenado.

- r) Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,
- s) Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.

**Art. 355.-** La tasa por el concepto de autorización de intervenciones constructivas mayores será del dos por mil del avalúo del bien, para lo cual se considerará un costo por metro cuadrado de construcción equivalente al sesenta por ciento del Salario Básico Unificado del Trabajador

**Art. 356.-** De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. Previo a otorgar esta autorización, el GADM, deberá emitir un informe indicando el cumplimiento de las normativas vigentes.

**Art. 357.-** De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo. Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GADM deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las Normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes. La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

**Art. 358.- De la notificación del inicio de obra.** - El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM de Palanda, la fecha de inicio de obra. El GADM de Palanda enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

**Art. 359.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra.** - Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos al GADM de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

- a) El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;
- b) El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición; y,
- c) El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

**Art. 360.- Del incumplimiento de la normativa.** - En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el GADM de Palanda tomará las siguientes acciones:

- a) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar; y,
- b) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las

acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADM de Palanda.

**Art. 361.- Del informe de finalización de obra.** - Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GADM de Palanda; con base a este informe, el GADM de Palanda notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

**Art. 362.- De la inspección final de la obra.** - El GADM de Palanda, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y normativa demás normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

**Art. 363.- Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías.** - En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, el GADM de Palanda emitirá el certificado de habitabilidad e iniciará el proceso de devolución de garantía.

**Art. 364.- De la ejecución de la garantía.** - Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GADM de Palanda, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

**Art. 365.- De las estructuras patrimoniales.** - Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

### CAPÍTULO III

#### Autorización Para Declaratoria De Propiedad Horizontal

**Art. 366.- De la declaratoria de propiedad horizontal.** - Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

**Art. 367.- De los lineamientos.** - Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad contemplados en las regulaciones establecido por cada GADM de Palanda. Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a la Ley de Propiedad Horizontal, así como a la normativa local y nacional vigente.

**Art. 368.- De los requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal.** - Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADM de Palanda:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Palanda;
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Informe de aprobación de planos;
- d) Autorización de construcción;

- e) Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
- f) Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
- g) Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
- h) Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder terminar que es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);
- i) Copia certificada de la estructura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;
- j) Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y,
- k) Reglamento interno.

**Art. 369.- De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.** - El GADM de Palanda para la declaratoria de propiedad horizontal, revisara que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa local y nacional.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **Procedimiento Administrativo Simplificado Para La Construcción De La Vivienda De Interés Social**

**Art. 370.-** Para el efecto se debe cumplir con la normativa vigente emitida por el ente rector de hábitat y vivienda con base a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento 309, de 21 de agosto de 2018, en sus artículos 31, 32, 33, 34 y 35, establece un procedimiento simplificado para el efecto, mismo que se encuentra estructurado en fases subsecuentes y coordinadas con el GADM de Palanda; con tiempos de estricto cumplimiento para cada evento, enfocado hacia las personas naturales o jurídicas que realicen la construcción de viviendas de interés social.

#### **CAPÍTULO V**

##### **Uso Y Aprovechamiento**

**Art. 371.-** Se requiere la autorización de la Municipalidad de Palanda, para:

- a) Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- b) Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, comercios semifijos, construcciones provisionales o mobiliario urbano;
- c) Romper el pavimento o hacer cortes en la vereda de la vía pública para su ejecución de obras públicas o privadas;
- d) Construir instalaciones subterráneas y aéreas en la vía pública; y,
- e) Descargar en la vía pública, materiales en tránsito, para obras públicas o privadas.

La Municipalidad, en sujeción a los Instrumentos de planeación, podrá otorgar o autorizar las obras anteriores, señalando en cada caso, las condiciones bajo las cuales se concedan, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de restricción y mejoramiento de áreas verdes y zonas arboladas afectadas y los horarios en que deban efectuarse.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes, para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública o a pagar su importe cuando la Municipalidad las realice.

**Art. 372.-** No se autorizará el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- a) Para aumentar el área utilizable de un predio o de una construcción, tanto en forma aérea como subterránea;
- b) Para establecer puestos comerciales de cualquier clase o usarlos con fines conexos a alguna negociación, salvo permisos especiales;
- c) Para otras actividades o fines, que ocasionen molestias a los vecinos debido a la emisión de polvo, humo, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- d) Colocar postes y kioscos para fines de publicidad;
- e) Instalar aparatos y botes de basura cuando su instalación entorpezca el tránsito, en calles o en aceras;
- f) Para aquellos otros fines que la Municipalidad, considere contrarios al interés público.

**Art. 373.-** Los permisos o concesiones que la autoridad competente otorgue para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualesquiera otros bienes de uso común destinados a un servicio público, no crean sobre estos, a favor del permisionario o concesionario, ningún derecho real o posesorio.

Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán entregarse, con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito o del acceso a los predios colindantes o de los servicios públicos instalados o con perjuicio en general, de cualquiera de los fines a que estén destinados las vías públicas o bienes mencionados.

**Art. 374.-** Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán estacionarse en la vía pública de acuerdo con los horarios que fije la respectiva Jefatura Municipal de Tránsito y Transporte Terrestre.

**Art. 375.-** Los materiales destinados a obras para servicios públicos permanecerán en la vía pública solo el tiempo preciso para la ejecución de esa obra. Inmediatamente después de que se termine esta, los materiales y escombros que resulten, deberán ser retirados.

**Art. 376.-** Quienes invadan la vía pública con edificaciones o instalaciones aéreas o subterráneas, estarán obligados a demolerlas o retirarlas.

En el caso de que las construcciones o instalaciones se hayan ejecutado antes de la vigencia de este Reglamento, se podrá regularizar su situación, pero la ocupación se considerará transitoria y deberá desaparecer cuando lo ordene la Municipalidad.

**Art. 377.-** La Municipalidad dictará las medidas administrativas necesarias para obtener,

mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público del Municipio y para remover los obstáculos o impedimentos para el uso o destino de dichas vías o bienes.

Quienes obstaculicen el aprovechamiento de las vías o de los bienes mencionados, además de las responsabilidades en que incurran, perderán las obras que hubieren ejecutado y estas podrán ser retiradas por la Municipalidad.

**Art. 378.-** Cuando en la ejecución de una obra, por el uso de vehículos, objetos o sustancias peligrosas o por cualquier otra causa, se produzcan daños a cualquier servicio público, obra o instalación perteneciente a la Municipalidad, que exista en una vía pública, la reparación inmediata de los daños será por cuenta del dueño de la obra o el contratista de la misma.

Si el daño se causa al hacer uso de una concesión o de un permiso de cualquier naturaleza que haya otorgado la Municipalidad, podrá suspenderse dicha concesión o permiso hasta que el daño sea reparado.

**Art. 379.-** Cuando se haga necesaria la ruptura de los pavimentos de las vías públicas para la ejecución de alguna obra de interés particular y/o público, será requisito indispensable recabar con anticipación la autorización de la Municipalidad para la realización de tales trabajos a fin de que esta dependencia señale las condiciones y la forma de obligar a que estas sean reparadas en el plazo y condiciones señaladas, con el mismo material existente, anterior a la ruptura.

**Art. 380.-** La Municipalidad, podrá otorgar el Permiso de construcción y en su caso, supervisará las instalaciones subterráneas en la vía pública, tales como las correspondientes a telefonía, agua potable, alcantarillado, semáforos, conducción eléctrica, gas u otras semejantes, las cuales deberán a realizarse a lo largo de aceras o parterres centrales y en forma tal que no interfieran entre sí.

**Art. 381.-** Los postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de 20cms. Entre el borde de la acera y el punto más próximo del poste. En las vías públicas, en que no haya aceras, los interesados solicitarán a la Municipalidad, el trazo de la guarnición y el ancho de la acera y colocarán los postes conforme a sus medidas. En las aceras con un ancho mínimo de 90 cms. o en callejones con un ancho menor de 3.60 mts. los postes se colocarán a una distancia de 90 cms. del alineamiento.

**Art. 382.-** La Municipalidad, autorizará la colocación de instalaciones provisionales, cuando a su juicio haya necesidad de las mismas y fijará el plazo mínimo de permanencia.

En caso de fuerza mayor, las empresas de servicios públicos podrán hacer de inmediato instalaciones provisionales, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente, en un plazo de tres días a partir de aquel en que se inicien las instalaciones.

**Art. 383.-** Los responsables de postes e instalaciones estarán obligados a conservarlos en buenas condiciones. La dependencia Municipal, por razones fundadas de seguridad, podrá ordenar el cambio de lugar o la supresión de un poste o instalación y los responsables estarán obligados a hacerlo por su cuenta y si no lo hicieren dentro del plazo que se les fije, a costa de estos, lo hará la citada Dependencia Municipal. Los postes e instalaciones deberán contar con información de los responsables.

**Art. 384.-** Se prohíbe colocar cables de retenidas a menos de 3.00 mts. de altura, sobre el nivel de la acera. Las ménsulas, alcayatas o cualquier apoyo semejante de los que se



usan para el ascenso a los postes, no se podrán fijar a menos de 3.00 mts. sobre el nivel del pavimento.

**Art. 385.-** Los responsables de postes o instalaciones estarán obligados a cambiarlos de lugar o suprimirlos a su costa, cuando se modifique el ancho de las banquetas o se ejecute cualquier obra en la vía pública, que lo haga necesario.

**Art. 386.-** La Municipalidad, señalará las áreas, dentro de cuyos límites, deben desaparecer determinadas clases de postes o instalaciones. Notificará la determinación respectiva a los responsables, concediéndoles un plazo de treinta días para que expongan lo que a sus intereses convenga, si en el término mencionado no presenten objeciones y si estas resultaren infundadas o improcedentes, la Dependencia Municipal correspondiente, ordenará la supresión de los postes o instalaciones, fijando un plazo a los responsables para que lo hagan por su cuenta y si no lo hicieren dentro del plazo que se les fije, a costa de ellos lo hará la citada Dependencia Municipal.

## **CAPÍTULO VI**

### **Accesibilidad Y Facilidad De Evacuación**

**Art. 387.-** Los corredores y pasillos que den salida a viviendas, oficinas, aulas, centros de trabajo, estacionamientos y otros similares, deberán aislarse de los locales circundantes por medio de muros y puertas a prueba de fuego.

**Art. 388.-** Las escaleras y rampas de edificios que no sean unifamiliares, deberán construirse con materiales incombustibles. En edificios con altura superior a cinco niveles, las escaleras que no sean exteriores o abiertas, deberán aislarse de los pisos a los que sirvan por medio de vestíbulos con puertas que ajusten a lo dispuesto en el siguiente Artículo de este reglamento.

**Art. 389.-** En las edificaciones no unifamiliares, las puertas de acceso a escaleras o a salidas generales, se construirán con materiales a prueba de fuego. En ningún caso su ancho libre será inferior a 0.90 m. ni su altura menor de 2.00 estas puertas abatirán hacia fuera en el sentido de la circulación de salida, al abrirse no deberán obstruir las circulaciones ni los descansos de rampas o escaleras y deberán contar con un dispositivo automático para cerrarlas.

**Art. 390.-** Las escaleras en cada nivel estarán ventiladas preferentemente a fachadas o a cubos de luz por medio de vanos cuya superficie no será menor de 10% de la planta del cubo de la escalera. Cuando las escaleras se encuentren en cubos cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que sobresalga del nivel de la azotea 1.5 m. como mínimo, este ducto se calculará conforme a la siguiente función.

En donde:  $A=(H*S)/200$

**A:** área en planta del ducto en metros cuadrados.

**H:** altura del edificio en metros.

**S:** área en planta del cubo de la escalera, en metros cuadrados.

En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior, para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con la azotea por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura de llave. La ventilación de estos cubos se hará por medio de extracción, cuya superficie no será menor del 5% ni mayor del 8% de la planta del cubo de la escalera.

**Art. 391.-** Los cubos de elevadores y de montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles.

**Art. 392.-** Los ductos para instalaciones, excepto los de retorno de aire acondicionado, se prolongarán y ventilarán sobre la azotea más alta a que tengan acceso. Las puertas o registros serán de materiales a prueba de fuego, y deberán cerrarse automáticamente.

Los ductos de retorno de aire acondicionado estarán protegidos en su comunicación con los plafones que actúen como cámaras plenas, por medio de compuertas o persianas provistas de fusible y construidas en forma tal que cierren automáticamente bajo la acción de temperaturas superiores a los 60 grados centígrados.

**Art. 393.-** Los tiros o tolvas para conducción de materiales diversos, ropa, desperdicios o basura, se prolongarán y ventilarán hacia el exterior. Sus compuertas o buzones deberán ser capaces de evitar el paso del fuego o de humo de un piso a otro del edificio y se construirán con materiales a prueba de fuego.

Los depósitos de basura, papel, trapos o ropa, roperías de hoteles, hospitales, etc., estarán protegidos por medio de aspersiones de agua contra incendio de acción automática en caso de incendio, exceptuando los depósitos de sólidos, líquidos o gases combustibles, para cuyo caso la autoridad correspondiente determinara lo conducente.

## TÍTULO IX Proyecto Arquitectónico

### CAPÍTULO I Requerimientos Del Proyecto Arquitectónico

#### SECCION I Iluminación Y Ventilación De Locales

**Art. 394. Locales habitables y no habitables.** - Para efectos de esta ordenanza, se consideran locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudio y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baño, de lavar, planchar, despensas, reposterías, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos y similares.

**Art. 395. Áreas de iluminación y Ventilación en los Locales Habitables.** - Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior.

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

El área total de ventanas, destinadas a ventilación será como mínimo el 5% de la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

**Art. 396. Casos especiales.** - Serán considerados como casos especiales los siguientes:

a) Los locales destinados a oficinas que se encuentren ubicados entre un local habitable en el cual reciba directamente del exterior luz y aire y un corredor de circulación cubierto, se considerará convenientemente iluminado y ventilado siempre y cuando el

local habitable cumpla con las áreas mínimas de ventanas para iluminación y ventilación exigidas en el artículo anterior; y,

b) Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.

**Art. 397. Áreas de iluminación y Ventilación en Locales no Habitables.** - Para los locales no habitables, no se considera indispensable la iluminación y ventilación natural, pudiendo realizarse de manera artificial o a través de otros locales, por lo que pueden ser ubicados al interior de la edificación, pero deberán cumplir con lo estipulado en estas normas, especialmente relacionado con dimensiones mínimas y con las relativas a la protección contra incendios.

**Art. 398. Iluminación y Ventilación de Locales Bajo Cubierta.** - Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3 m.

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

**Art. 399. Iluminación y Ventilación de Locales a través del Área de Servicio.** -

Únicamente los dormitorios de servicio con un área de 6.00 m<sup>2</sup>., y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, bajo las siguientes condiciones:

- a. Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que la altura útil de la habitación
- b. Las cocinas, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3.00 m.

**Art. 400. Ventilación por Medio de Ductos.** - No obstante, lo estipulado en los Artículos anteriores, los locales destinados a: baños, cocinas con una superficie máxima de 6.00 m<sup>2</sup> y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0.16 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 0.40 m., en edificaciones de hasta cuatro plantas. Para edificaciones de mayor número de plantas, la sección de los ductos se justificará a través de los cálculos respectivos.

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

En el caso en el cual el ducto atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobrepasar del nivel de esta, una altura de 2 metros como mínimo.

**Art. 401. Edificación Destinada a Usos Comerciales e Industriales.** - La ventilación de los locales en edificaciones para usos comerciales, podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será del 8% de la superficie de piso del local.

La ventilación de tales locales puede efectuarse también por medios mecánicos, los mismos que deberán funcionar ininterrumpidamente y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.

Los locales comerciales que tengan accesos por pasillos cubiertos que no dispongan de

ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos de sección mínima igual a 0.32 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 0.40 m., en edificaciones hasta de dos plantas. Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de la preparación y venta de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.

En el caso de las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de locales será motivo de cálculos y diseños específicos que responderán a las características del proceso productivo.

**Art. 402. Patios de Iluminación y Ventilación.-** Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras; salvo en edificaciones de hasta dos pisos que podrán ser cubiertos con materiales traslúcidos cuya estructura será exenta de la cubierta principal mínimo de 50 cm., de tal manera que garantice la ventilación.

De igual manera se permitirá cubrir los patios destinados a la iluminación y ventilación con excepción de aquellos adyacentes a locales comerciales de uso público siempre que se los provea de ventilación adecuada, conforme a las disposiciones del presente código y que no afecten a locales habitables.

**Art. 403. Dimensiones Mínimas en Patios de Iluminación y Ventilación para Locales Habitables.** - Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 8.10 m<sup>2</sup> para el caso de edificaciones de una planta; de 10.8 m<sup>2</sup> para las construcciones de dos plantas y de 13.5 m<sup>2</sup> de superficie para el caso de edificios de más de dos plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2.70 m. Cuando se trate de patios cerrados en edificios de mayores alturas, la dimensión mínima de éstos, deberá ser por lo menos la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

**Art. 404. Dimensiones Mínimas en Patios de Iluminación y Ventilación para Locales no Habitables.** - Todo local no habitable podrá recibir aire y luz desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 5,40 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2 m., hasta una altura máxima de 3 plantas.

En edificios de mayores alturas, la dimensión mínima para los patios cerrados deberá ser igual a la quinta parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

**Art. 405. Ampliaciones en Patios de Iluminación y Ventilación.-** En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecte las dimensiones mínimas exigidas por estas normas.

**Art. 406. Patios de Iluminación y Ventilación con Formas Irregulares.** - Los claros de patio que no tuvieren forma rectangular deberán tener a cualquier altura su lado y superficies mínimos, según se trate de locales habitables o no habitables.

**Art. 407. Accesos a Patios de Iluminación y Ventilación.** - Cada patio o pozo destinado a la iluminación y ventilación debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

## CAPÍTULO II Dimensiones De Locales

**Art. 408. Altura de Locales Habitables.** - La altura mínima de los locales habitables será de 2.40 m., entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

**Art. 409. Altura de los Locales Habitables en Sótanos.** - Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el Artículo anterior.

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

**Art. 410. Profundidad los Locales Habitables.** - La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de la luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas.

Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción: Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9.00m.

**Art. 411. Mezanines.** - Un Mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que se rija a las siguientes consideraciones:

- a) Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla este cuerpo normativo;
- b) Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior;
- c) No se utilice como cocina;
- d) Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a la planta baja;
- e) Se mantenga en todo caso una integración visual con planta baja;
- f) La altura mínima será de 2.10 m.

**Art. 412. Baños.** - los cuartos de baño deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- a) Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están complementados en el presente cuerpo normativo;
- b) Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías ni cocinas;
- c) Dimensiones mínimas de baños:
  1. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas consecutivas = 0.10 m.
  2. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas y la pared lateral = 0.15 m.
  3. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0.65 m.

- d) No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria;
- e) La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.64 m<sup>2</sup>., con un lado de dimensión mínima de 0.80 m. y será independiente de las demás piezas sanitarias.

### **CAPÍTULO III** **Circulaciones En Las Edificaciones**

**Art. 413. Circulaciones.** - La denominación de "circulaciones" comprende los corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes al interior de una edificación.

Las disposiciones generales relativas a cada uno de estos elementos a las que deberán sujetarse todas las edificaciones, se expresan en los Artículos de esta sección. Además, cada tipo especial de edificación deberá satisfacer los requisitos establecidos al respecto en los capítulos correspondientes.

**Art. 414. Circulaciones Horizontales.** - Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) Todos los locales de un edificio deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de salida de la edificación;
- b) El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1.20 m., excepto en interiores de viviendas unifamiliares o de oficinas, en donde podrán ser de 0.90m;
- c) Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2.20m;
- d) Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente Artículo.

**Art. 415. Escaleras.** - Las escaleras de las edificaciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores;
- b) Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor a 25 m. de alguna de ellas;
- c) Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 0.90 m.;
- d) En cualquier otro tipo de edificio, la sección mínima será de 1.20 m.;
- e) En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.;
- f) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera;

- g) Sólo se permitirá escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de 100 m<sup>2</sup>;
- h) La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 28 cm. y la contra huella una altura máxima de 18 cm.; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0.30 m y la contrahuella no será mayor de 0.17 m.;
- i) Las escaleras contarán preferiblemente con 16 contrahuellas entre descansos, excepto las compensadas o de caracol.
- j) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas;
- k) Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.

**Art. 416. Escaleras de Seguridad.** - Se consideran escaleras de seguridad a aquellas a prueba de fuego, dotadas de antecámara ventilada.

Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o la Jefatura de Regulación y Control Urbano, lo considere necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad.

Las escaleras de seguridad, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Las escaleras y cajas de escaleras deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 2 horas contra el fuego;
- b. Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras, ni para la antecámara;
- c. Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 2 horas y con ventilación propia;
- d. Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética;
- e. Las cajas de escaleras podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara;
- f. La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5 m de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 horas como mínimo;
- g. Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0.90 m<sup>2</sup> por piso como máximo y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas;
- h. La antecámara tendrá como mínimo un área de 1.80 m<sup>2</sup> y será de uso colectivo;
- i. Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella, serán herméticas y no dejarán pasar gases o humos y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media;

- j. Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.20 m de ancho y 2 m de altura;
- k. Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentren gran cantidad de personas, edificios públicos y privados, hoteles, edificios de habitación, centros de reunión, hospitales, institucionales, educacionales, recreativos, culturales, sociales, administrativos, etc., que se desarrollen en altura y que superen los 4 pisos.

**Art. 417. Rampas.** - Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a. Tendrán una sección mínima igual a 1.20m.
- b. La pendiente máxima será del 10%.
- c. Los pisos serán antideslizantes.

**Art. 418. Pasamanos en las circulaciones.** - Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de ésta será de 85 cm. y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos por elementos lisos.

En escaleras de emergencia el pasamano deberá estar construido con materiales resistentes al fuego.

#### **CAPÍTULO IV** **Circulaciones En Las Edificaciones, Accesos Y Salidas**

**Art. 419. Generalidades.** - Todo vano que sirva de acceso, de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta sección.

**Art. 421. Dimensiones Mínimas.** - El ancho mínimo de accesos y salidas, de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será de 1.20 m.

Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1.20 m por cada 200 personas.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios y a las aulas de edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 0.90 m.

**Art. 422. Accesos y Salidas en Locales de Uso Público.** - Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como ancho libre mínimo de 1.80m. Para el cálculo del ancho total del acceso se regirá a la norma del Artículo anterior.

**Art. 423. Salidas de Emergencia.** - Las edificaciones de uso colectivo con capacidad superior a 50 personas, como hoteles, hospitales, centros de reunión, sala de espectáculos deportivos y similares y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a 1000 m<sup>2</sup>, deberán contar con salidas de emergencia, las mismas que se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada nivel de establecimiento;



- b) Su número y dimensiones se regirán por las normas de este cuerpo normativo, de manera que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el rápido desalojo del local;
- c) Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con sección mínima igual a la suma de las circulaciones exclusivas que desemboquen en ellas; y,
- d) Deberán disponer de iluminación adecuada, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general, y en ningún caso tendrá acceso o cruzarán a través de locales de servicio.

**Art. 424. Señalización.** - Las salidas, incluidas las de emergencia de todos los locales afectados por el Artículo anterior, deberán señalizarse mediante letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Las características de estos letreros deberán ser especificadas en el Reglamento contra incendios del Cuerpo de Bomberos de Palanda.

**Art. 425. Puertas.** - Las puertas de salida o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales y centros comerciales, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Siempre serán habitables hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras;
- b) Se construirán con materiales que garanticen una resistencia al fuego de por lo menos 1 hora y deberán tener un cierre hermético que impida la contaminación de humo o gases. Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes;
- c) Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m.; y,
- d) No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

**Art. 426.- Los corredores y pasillos que den salida a viviendas,** oficinas, aulas, centros de trabajo, estacionamientos y otros similares, deberán aislarse de los locales circundantes por medio de muros y puertas a prueba de fuego.

**Art. 427.- Las escaleras y rampas de edificios que no sean unifamiliares, deberán construirse con materiales incombustibles.** En edificios con altura superior a cinco niveles, las escaleras que no sean exteriores o abiertas, deberán aislarse de los pisos a los que sirvan por medio de vestíbulos con puertas que ajusten a lo dispuesto en el siguiente Artículo de este reglamento.

**Art. 428.- En las edificaciones no unifamiliares,** las puertas de acceso a escaleras o a salidas generales, se construirán con materiales a prueba de fuego. En ningún caso su ancho libre será inferior a 0.90 m. ni su altura menor de 2.00 estas puertas abatirán hacia fuera en el sentido de la circulación de salida, al abrirse no deberán obstruir las circulaciones ni los descansos de rampas o escaleras y deberán contar con un dispositivo automático para cerrarlas.

**Art. 429.- Las escaleras en cada nivel estarán ventiladas** preferentemente a fachadas o a cubos de luz por medio de vanos cuya superficie no será menor de 10% de la planta del cubo de la escalera. Cuando las escaleras se encuentren en cubos cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que sobresalga del nivel de la azotea 1.5 m. como mínimo, este ducto se calculará conforme a la siguiente función.

En donde:  $A=(H*S)/200$

A: área en planta del ducto en metros cuadrados.

H: altura del edificio en metros.

S: área en planta del cubo de la escalera, en metros cuadrados.

En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior, para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con la azotea por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura de llave. La ventilación de estos cubos se hará por medio de extracción, cuya superficie no será menor del 5% ni mayor del 8% de la planta del cubo de la escalera.

**Art. 430.- Los cubos de elevadores y de montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles.**

**Art. 431.- Los ductos para instalaciones, excepto los de retorno de aire acondicionado, se prolongarán** y ventilarán sobre la azotea más alta a que tengan acceso. Las puertas o registros serán de materiales a prueba de fuego, y deberán cerrarse automáticamente.

Los ductos de retorno de aire acondicionado estarán protegidos en su comunicación con los plafones que actúen como cámara plenas, por medio de compuertas o persianas provistas de fusible y construidas en forma tal que cierren automáticamente bajo la acción de temperaturas superiores a los 60 grados centígrados.

**Art. 432.- Los tiros o tolvas para conducción de materiales diversos, ropa, desperdicios o basura, se prolongarán y ventilarán hacia el exterior.** Sus compuertas o buzones deberán ser capaces de evitar el paso del fuego o de humo de un piso a otro del edificio y se construirán con materiales a prueba de fuego.

Los depósitos de basura, papel, trapos o ropa, roperías de hoteles, hospitales, etc., estarán protegidos por medio de aspersores de agua contra incendio de acción automática en caso de incendio, exceptuando los depósitos de sólidos, líquidos o gases combustibles, para cuyo caso la autoridad correspondiente determinara lo conducente.

## CAPÍTULO V Normas Por Tipo De Edificación

### SECCIÓN I Edificios Para Vivienda

**Art. 433. Alcance.** - Los siguientes Artículos de este capítulo, a más de las normas generales pertinentes, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

**Art. 434. Unidad de vivienda.** - Para los efectos de estas normas, se considerará como prioridad de vivienda la que conste de por lo menos sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño, y área de servicio.

**Art. 435. Dimensiones Mínimas de Locales.** - se considerarán las siguientes dimensiones:

- a) Locales Habitables. - Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2 metros libres.
- b) Dormitorios exclusivos. - Para el caso de la unidad mínima de vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio exclusivo con superficie mínima de 8.10 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0.72 m<sup>2</sup> y ancho no menor a 0.60 m libres.
- c) Otros dormitorios con excepción del de servicio. - dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0.54 m<sup>2</sup> y ancho no menor a 0.60 m libres o incrementarán su área mínima de 0.72 m<sup>2</sup>.
- d) Sala de estar. - Tendrá una superficie mínima de 7.30 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.
- e) Comedor. - Tendrá una superficie mínima 7.30 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.
- f) Cocina. - Tendrá una superficie mínima 4.50 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m, dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0.60 m.
- g) Baños. - Las dimensiones mínimas de baños serán de 1.20 m el lado menor de una superficie útil de 2.50 m<sup>2</sup>.
- h) Área de servicio. - tendrá una superficie de 2.25 m<sup>2</sup>, como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1.50 m libres pudiendo anexarse espacialmente el área de cocina y dividida de ésta por medio de un muro o tabiquería de 1.50 m de altura.
- i) Área de Secado. - En toda vivienda se proveerá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3 m<sup>2</sup>. Ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m.

**Art. 436. Servicios Sanitarios de la Vivienda.** - Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:

1. Cocina: fregadero con interceptor de grasas.
2. Baño: lavamanos, inodoro y ducha.
3. Lavadero de Ropa.

**Art. 437. Departamentos de un solo ambiente.** - En los edificios colectivos de vivienda, se autorizará la construcción de vivienda de un solo ambiente cuando cumplan las siguientes características:

- a. Un local destinado a la habitación que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado que incluya closet, según la norma de esta ordenanza y un área mínima de 12 m<sup>2</sup> libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.

- b. Una pieza de baño completa, de acuerdo a las normas del presente cuerpo normativo.

Cocineta con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor natural o mecánico, tendrá un área mínima de 2.25 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m libres y el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0.60 m libres.

**Art. 438. Dimensiones de Puertas.** - Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos que deberán preverse para las hojas de las mismas:

- a) Altura mínima: 2.00 m
- b) Secciones Mínimas:
  1. Acceso a vivienda o departamento: 0.90 m
  2. Dormitorios, salas, comedores: 0.80 m
  3. Cocinas y áreas de servicios: 0.85 m
  4. Baños: 0.70 m

**Art. 439. Estacionamientos.** - El número de puestos de estacionamiento por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

- a. Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda cuando estas sean de tipo unifamiliar, bifamiliar o conjuntos habitacionales;
- b. Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, cuando estas sean tipo suite.;
- c. Un puesto de estacionamiento de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80 m<sup>2</sup>;
- d. Además de todo lo estipulado en este Artículo las edificaciones para habitación, se
- e. sujetarán a las normas del presente cuerpo normativo en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

**Art. 440. Normas para Construir Conjuntos y Condominios Habitacionales de Interés Social.** - Todo Conjunto Habitacional o Condominio de interés social se acogerán a las siguientes características de ocupación de suelo:

- a. Un estacionamiento por cada unidad de vivienda.
- b. Retiro frontal de 3.00 m;
- c. Retiro posterior de 3.00 m;
- d. Frente mínimo 6.00 m;
- e. Superficie mínima de lote 90.00 m<sup>2</sup>;
- f. En viviendas adosadas se determinará las dos fachadas principal y posterior;

- g. Los volados de planta alta a nivel de línea de fábrica se permitirá hasta un máximo de 1.00 m.;
- h. Las vías de ingreso en el caso de una sola vía, el ancho no debe ser menor de 5.00 m de calzada y 1.00 m de acera a cada lado.;
- i. Altura de edificación dos pisos;
- j. C.O.S. 70% (Coeficiente de Ocupación del suelo);
- k. C.U.S. 140% (Coeficiente de utilización del suelo);
- l. En Conjuntos Habitacionales de diez o más unidades habitacionales se determinará un área equivalente al 10% de la totalidad del terreno, para áreas de recreación familiar debidamente equipadas.

**Art. 441.** Los conjuntos habitacionales o condominios que no sean catalogados de interés social deberán acogerse a las características de ocupación de suelo establecidas en el PUGS para el sector en donde se implantarán los conjuntos habitacionales o condominios.

## **CAPÍTULO VI**

### **Predios Y Edificios Para Estacionamientos**

**Art. 442. Alcance.** - Todo tipo de edificación en que se destinare uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos deberá cumplir con las especificaciones del presente cuerpo normativo.

**Art. 443. Entradas y Salidas.** - Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Zona de transición. - Las edificaciones que por su ubicación no estuviesen afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición no menor a 3.50 m de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa y se deberá garantizar la visibilidad del conductor del vehículo hacia la vía y a peatones;

- a) Número de Carriles. - Los carriles para entradas o salidas de vehículos, serán de (2) dos cuando el estacionamiento albergue a más de 25 puestos.
- b) Anchos mínimos de carriles. - Los estacionamientos deberán tener los carriles separados por una franja o bordillo de 15 cm. de base x 15 cm. de altura, perfectamente señalados con un ancho mínimo útil de 2.50 m, por carril y una banda independiente para peatones.
- c) Señal de alarma luminosa. - Toda edificación que al interior del previo tuviere más de
- d) cuatro puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible para los peatones de manera tal que indique el instante de salida de los vehículos.
- e) Uso de retiros. - Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse a nivel de planta baja con espacios de estacionamiento cubiertos ni rampas de entrada si salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro

solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifiquen y bajo autorización expresa de El Departamento de Regulación y Control Urbano.

**Art. 444. Áreas de Espera para Recepción y Entrega de Vehículos en Estacionamientos Públicos.** - Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertas para los usuarios, ubicadas a cada lado de los carriles referidos en el Artículo anterior y deberán tener una longitud mínima de 6 cm. y un ancho no menor de 1.20 cm. El piso terminado estará elevado 15 cm. sobre el nivel de tales carriles.

**Art. 445. Caseta de Control.** - En los estacionamientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 2 m<sup>2</sup>.

**Art. 446. Altura libre Mínima.** - Las construcciones para estacionamientos para estacionamientos tendrán una altura libre mínima de 2.20m.

**Art. 447. Dimensiones Mínimas para Puestos de Estacionamiento.** - Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo del siguiente cuadro y gráfico que se indican a continuación.

**Art. 448. Anchos mínimos de Puestos de Estacionamientos.** - Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente cuadro:

Lugar de emplazamiento para automóviles normales:

1. Abierto para todos los lados o contra un obstáculo 5.00 m x 2.30 m
2. Con pared en uno de los lados 5.00 m x 2.55 m.
3. Con pared de ambos lados (box) 5.00 m x 2.80 m.

**Art. 449. Colocación de vehículos en fila.** - En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio y que dispongan de acomodador de vehículos podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

**Art. 450. Puestos con Muros Frontales.** - Los puestos de estacionamientos contarán con topes de 15 cm. de alto, colocados a una distancia mínima de 1.20 m cuando existan antepechos o muros frontales.

**Art. 451. Protecciones.** - Las rampas, fachadas, elementos estructurales y colindancias de los estacionamientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

**Art. 452. Circulaciones para Vehículos.** - Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo de 3.00 m en las rectas y de 3.50 m en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18%, en tramos cortos no mayores de 5 m de longitud.

El radio de curvatura mínimo al eje de la rampa será de 7.50 m.

**Art. 453. Señalización.** - Los estacionamientos tendrán la siguiente señalización, la cual deberá destacarse mediante el uso de pintura fluorescente de color amarillo y negro:

- a) Altura máxima permisible.
- b) Entradas y salidas de vehículos.
- c) Casetas de control.
- d) Sentido de circulaciones y rampas.
- e) Pasos peatonales.
- f) Divisiones entre puestos de estacionamiento.
- g) Columnas, muros de protección, bordillos y topes.
- h) Nivel, número de piso y número del puesto.

**Art. 454. Ventilación.** - La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica:

- a) Ventilación natural. - El área mínima de vanos para ventilación natural será del 10% del área del piso correspondiente;
- b) Ventilación mecánica. - Cuando no se cumpla con disposición anterior la ventilación podrá ser mecánica para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos.

El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación, conjuntamente con los planos generales de la edificación.

**Art. 455. Servicios Sanitarios.** - Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público:

- a) Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: inodoro, lavamanos, urinario, vestuarios con ducha y cancelas;
- b) Los servicios sanitarios para el público, serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estarán de acuerdo a la siguiente relación: hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para hombres y 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres.

Sobre los 100 puestos de estacionamiento y por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior. En caso de ser edificaciones de varios pisos se dotará de una batería por piso.

**Art. 456. Estacionamientos de Servicios exclusivo que no sean de carácter público.** - Los estacionamientos de servicio privado, cumplirán con todas las normas señaladas en esta sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos y casetas de control.

**Art. 457. Estacionamiento en Terrenos Baldíos.** - Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de esta sección que, según el caso, les sean aplicables y adicionalmente sus pisos deberán asegurar un conveniente drenaje y contar con una batería de servicios higiénicos para hombres y mujeres.

**Art. 458. Edificios de estacionamientos.** - Las edificaciones con más de un piso cumplirán a más de todas las disposiciones de esta sección, con los siguientes requisitos:

- a) Circulaciones: serán independientes las circulaciones de vehículos de las peatonales;

- b) Servicios sanitarios: se preverán en cada planta de estacionamiento;
- c) Escaleras: cumplirán con los Artículos referidos a las circulaciones en las construcciones;
- d) Ascensores: Deberán preverse en toda edificación con más de tres pisos y se sujetarán a las disposiciones referidas a elevadores;
- e) Altura máxima de edificación con rampas: las edificaciones no podrán exceder los 7 (siete) pisos cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas;
- f) Casos especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar al Departamento de Regulación y Control Urbano la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.

**Art. 459. Protección contra Incendios.** - Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes contempladas en las normas de protección contra incendio.

## **CAPÍTULO VII**

### **Edificios Para Educación**

**Art. 460. Alcance.** - Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria, secundaria, y superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección a más de las pertinentes del presente cuerpo normativa.

**Art. 461. Cambio de Uso.** - No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes sin los permisos Municipales correspondientes y Sanitarios previa inspección de dichos locales.

**Art. 462. Accesos.** - Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a la calle o espacio público de un ancho no menor a 10 m exclusivo para peatones.

**Art. 463. Locales en pisos Bajos.** - Los locales de estas edificaciones que albergan un número mayor a 100 alumnos y los destinados a jardines de infantes o primero y segundo grados estarán situados únicamente en la planta baja.

**Art. 464. Áreas mínimas de Recreación.** - Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

- a) preprimaria 1.50 m<sup>2</sup> por alumno;
- b) Primaria y secundaria 5.00 m<sup>2</sup> por alumno y en ningún caso será menor a 200.00 m<sup>2</sup>.

**Art. 465. Patios de Piso Duro.** - Los espacios de piso duro serán pavimentados, perfectamente drenados y con una pendiente máxima del 3% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

**Art. 466. Servicios Sanitarios.** - Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado y personal de servicio.

**Art. 467. Servicios Sanitarios para los alumnos.** - Los servicios sanitarios para los alumnos estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:



- a) Un inodoro por cada 40 alumnos.
- b) Un urinario por cada 100 alumnos.
- c) Un inodoro por cada 30 alumnas.
- d) Un lavamanos por cada 2 inodoros o urinarios.
- e) Una ducha por cada 10 o fracción de 10 alumnos (as)
- f) Un bebedero higiénico por 100 alumnos (as).
- g) Los servicios sanitarios serán independientes con cada sexo.
- h) El diseño de la batería de servicios higiénicos deberá prever su uso por parte de personas discapacitadas.

**Art. 468. Altura de edificación.** - Las edificaciones de Educación, no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

**Art. 469. Auditorios, Gimnasios y otros locales de Reunión.** - Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines, cumplirán con todo lo especificado en la sección referida a centros de reunión en el presente cuerpo normativo.

**Art. 470. Salas de clase especiales.** - Las salas de clase y laboratorios, donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales resistentes al fuego, dispondrán con un sistema contra incendios y de suficientes puertas de escape para su fácil evacuación en casos de emergencia.

**Art. 471. Construcciones con Materiales Combustibles.** - Las edificaciones que se construyan con materiales combustibles no podrán tener más de una planta baja y un piso alto.  
Sus cielos rasos deberán revestirse con materiales incombustibles.

**Art. 472. Materiales Inflamables.** - Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y en lo posible en locales separados de seguridad.

**Art. 473. Servicio Médico.** - Toda edificación estará equipada de un local destinado al servicio médico al servicio médico, de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesario.

**Art. 474. Locales destinados a la enseñanza.** -

- a) Aulas. - Los locales destinados para aulas o salas de clase deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:
  - 1. Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 3.00 m libres.
- b) Área mínima por alumno:
  - 1. Preprimaria: 1.00 m<sup>2</sup> por alumno;
  - 2. Primaria y secundaria: 1.20 m<sup>2</sup> por alumno.
- c) Capacidad máxima 40 alumnos
- d) Distancia mínima entre pizarrón y la primera fila de pupitres: 1.60 metros libres.

- e) Laboratorios, talleres y afines. - Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido; elementos que el proyectista justificará fehacientemente en el diseño.

**Art. 475. Iluminación.** - Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo a todo lo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 30% del área de piso del local.

Si por condiciones climáticas, la iluminación natural es insuficiente se recurrirá al uso de iluminación artificial cuyas características se sujetarán a las respectivas normas de diseño.

Esta misma disposición se observará en el caso de establecimientos de educación nocturnos.

**Art. 476. Ventilación.** - Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación preferentemente en la parte superior y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

**Art. 477. Soleamiento.** - Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el soleamiento directo durante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo al tipo de actividad.

**Art. 478. Visibilidad.** - Los locales de clase deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener la visibilidad adecuada del área dónde se imparta la enseñanza.

**Art. 479. Muros.** - Las aristas de intersección entre muros deberán ser protegidas con materiales que atenúen los impactos. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1.50m

**Art. 480. Volumen de Aire por Alumno.** - Los locales de enseñanza deberán proveer un volumen de aire no menor a 3.50 m<sup>3</sup> por alumno.

**Art. 481. Puertas.** - Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0.90 m para una hoja y de 1.23 m. para dos hojas. Se deberán abatir hacia los corredores.

**Art. 482. Elementos de Madera.** - Los elementos de madera accesibles a los alumnos, tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.

**Art. 483. Escaleras.** - Además de lo especificado sobre circulaciones en las construcciones en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
- b) El ancho mínimo útil será de 2 m libres hasta 360 alumnos y se incrementará en 0.60 m
- c) por cada 180 alumnos en exceso o fracción adicional, pero en ningún caso será mayor a 3.00 m. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior se aumentará el número de escaleras según la proporción indicada.
- d) El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.

- e) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto con las normas de protección contra incendios.
- f) Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo
- g) Las puertas de salida cuando comuniquen con escaleras distarán de estas una longitud no menor al ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior.
- h) En los establecimientos nocturnos e internados, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.
- i) Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.
- j) Tendrán una huella no menor a 28 cm. ni mayor de 34 cm. y una contrahuella máxima de 16 cm. para escuelas primarias y de 17 cm. para secundarias.
- k) Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 50 m de distancia de la escalera que le dé servicio.
- l) Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendios.

**Art. 484. Pasillos.** - El ancho de pasillos para sales de clase y dormitorios se calculará de acuerdo al inciso b) del Artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 2 m libres.

En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse escaleras.

**Art. 485. Aleros.** - En caso de utilizar aleros de protección para ventanas de los locales de enseñanza estos serán de 0.90 m como mínimo.

**Art. 486. Distancias entre bloques.** - Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

- a) Para una sola planta: 3.00 m libres
- b) A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1.50 m por cada piso adicional.

**Art. 487. Dormitorios en Internados.** - A demás de las disposiciones de este Artículo, cumplirán con todos los requisitos especificados para locales habitables en el presente cuerpo normativo:

- a) Superficie mínima por alumno: 5.00 m<sup>2</sup>.
- b) Volumen de aire mínimo por alumno: 12 m<sup>3</sup>.
- c) Servicios sanitarios: se aplicará lo indicado en los Art. 108 y 109 de esta sección, con la siguiente variación:
  1. 1 inodoro y 1 urinario por cada 60 alumnos
  2. 2 inodoros por cada 70 alumnas.

**Art. 488. Servicio Médico Dental.** - Todo internado con capacidad superior a 100 alumnos estará equipado con un local destinado a enfermería con dormitorio para enfermos y otro para servicio médico y dental con botiquín.

**Art. 489. Conserje.** - La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en los Art. 65 y 66 de este cuerpo normativo.

**Art. 490.- Radio de Influencia.** - La ubicación de los edificios, dependerá de los siguientes radios de influencia.

1. preprimaria 400 m
2. Primaria: 800 m
3. Secundaria: 1.600 m
4. Escuelas Técnicas: 2.500 m

## **CAPÍTULO VIII**

### **Estaciones De Servicio Y Gasolineras**

**Art. 491. Alcance.** - Los siguientes artículos de esta sección a más de los pertinentes del presente código afectarán a todas las edificaciones destinadas a estaciones de servicios, situadas tanto en la zona urbana como carreteras y autopistas.

**Art. 492. Condiciones del terreno en el área urbana como en el área de protección.** - Los terrenos situados en el área urbana consolidada, donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Frente mínimo del terreno: 25m
2. Área mínima del terreno: 2000m<sup>2</sup>

**Art. 493. Condiciones del terreno en el área de protección urbana.** - Los terrenos situados con frente a carreteras y autopistas donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Con frente a carreteras:

1. Frente mínimo del terreno 50m
2. Fondo mínimo de los terrenos 70 m, medidos desde el eje de la vía.
3. Línea de fábrica: 30m

b) Observancia del derecho de vía:

1. Para carreteras: 25m, desde el eje de la vía más 5m de retiro de construcción.
2. Para autopista: 35m, desde el eje de la vía más 15m de retiro de construcción.

**Art. 494. Aprobación del sitio.** - Para la aprobación del sitio donde se pretenda ubicar estaciones de servicio y gasolineras, deberán presentar a la Dirección de Prospectiva y Proyectos una solicitud adjuntando los siguientes documentos y planos:

- a. Copia de la escritura del terreno inscrita en el Registro de la Propiedad;
- b. Plano topográfico del terreno en escala 1:100 con indicación de árboles y accidentes naturales existentes;
- c. naturales existentes;

- d. Plano de ubicación en escala 1:500 con indicación de calles, veredas postes de alumbrado público, árboles situados en las veredas, hidrantes, semáforos, paradas de autobuses y diagrama de circulación de vehículos;
- e. Plano de ubicación en escala 1:100.000 con indicación de las distancias con respecto a otras estaciones de combustible y otros como centros asistenciales, religiosos, educacionales, mercados, cines o teatros; y, áreas residenciales.

**Art. 495. Distancias Mínimas de Localización en el área urbana.** - Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los puntos más cercanos de los linderos de los lotes respectivos:

- a) Cien metros de estaciones o subestaciones eléctricas;
- b) Cien metros a cualquier construcción o proyecto aprobado por el I. Municipio destinados a establecimientos educacionales, mercados, hospitales, iglesias y otros sitios de espectáculos públicos;
- c) Quinientos metros hacia plantas de gas;
- d) En vías de uno o de doble sentido de tráfico, mil metros entre estaciones de servicios o gasolineras en el área urbana consolidada. Esta regulación regirá fuera de los límites del área considerada como Centro Histórico;
- e) En avenidas de veinte metros o más de ancho, mil metros entre estaciones de servicio de combustible;
- f) Se prohíbe la instalación de estaciones de combustibles dentro del perímetro del Centro Histórico.

**Art. 496. Distancias mínimas de Localización en el área de Influencia Urbana.** - La construcción e instalación de estaciones de servicio de combustibles se sujetarán a la siguiente distancia mínima.

Mil metros entre ellas, sean que se hallen situadas en el mismo u opuesto lado de la vía. Esta distancia se medirá entre los vértices más cercanos de las islas de surtidores y sobre el mismo lado de la carretera.

Para aprobar el sitio para la implantación de estaciones de combustibles en el área de influencia urbana, por parte de la Dirección de Prospectiva y Proyectos, los planos antes indicados deberán tener previamente el visto bueno de la Dirección Nacional de Hidrocarburos.

**Art. 497. Requisitos para Aprobación de Planos.** - para la aprobación de planos se requiere:

- a) Certificado de aprobación del sitio, extendido por la Dirección de Prospectiva y Proyectos, adjuntando todos los documentos y planos requeridos en los artículos anteriores;
- b) Certificados de autorización de la Dirección Nacional de Hidrocarburos para instalar la estación de servicio de combustible propuesta;
- c) Copia certificada de Petroecuador, sobre el compromiso de suministrar combustibles con el cupo respectivo;

- d) Visto bueno e informe favorable del H. Cuerpo de Bomberos;
- e) Planos de distribución con ubicación de accesos y salidas de vehículos, ubicación de islas de descargo, y tanques de combustibles, bocas de llenado, trampas de sedimentación, sistema de drenaje, zonas de protección de peatones y señalización;
- f) Los demás requisitos comunes indicados en la presente Ordenanza Municipal del Cantón Palanda.

La tasa de aprobación de planos será del dos por mil del avalúo del bien, para lo cual se considerará un costo por metro cuadrado de construcción equivalente al sesenta por ciento del Salario Básico Unificado del Trabajador en General.

**Art. 498. Ubicación de Tanques.** - No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, retiros, ni en los subsuelos de edificios tanques no se ubicarán a menos de 3m, en proyección horizontal de una construcción.

**Art. 499. Distancias entre Accesos y salidas.** - Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán de quince metros en avenidas principales y de diez metros en avenidas o calles de doce metros de ancho. Estas distancias se medirán sobre el borde interior de la acera.

**Art. 500. Anchos de Acceso y Salidas.** - En el área urbana consolidada, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a seis metros, medidos perpendicularmente al eje de los mismos.

**Art. 501. Ángulos de Accesos y Salidas.** - El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor de cuarenta y cinco grados, ni menor de treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alimento del borde interior de la acera.

**Art. 502. Número de Accesos y Salidas.** - Toda estación de servicio de combustibles, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberá construirse mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por la Dirección de Prospectiva y Proyectos, a excepción de espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima del 10% en los tramos de unión de ambas aceras.

El mantenimiento, tanto de entradas y salidas, como de las aceras estará a cargo exclusivo del propietario.

**Art. 503. Radio de Giro Mínimo.** - El radio de giro dentro de las estaciones de servicio de combustibles será de catorce metros para vehículos de carga, autobuses; y de siete cincuenta metros para los demás vehículos.

Los establecimientos que no satisfagan el radio mínimo de giro de catorce metros, no podrán prestar servicios a vehículo de carga y autobuses y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.

**Art. 504. Alturas Mínimas.** - En caso de cubrir con losa u otro material, las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los carros para su servicio, las alturas mínimas serán:

- a) De dos metros cuarenta para automóviles o vehículos menores;
- b) De tres noventa metros para camiones, autobuses otros vehículos del mismo tipo.

**Art. 505. Materiales Constructivos.** - El tipo de materiales utilizables para la construcción de las estaciones de servicio de combustibles deberán ser de clase "resistentes y retardante al fuego y al calor.

**Art. 506. Distancias de Visibilidad.** - Las distancias de visibilidad en los accesos de las estaciones de servicio de combustibles, instaladas en las vías urbanas y carreteras tendrán como mínimo la distancia de frenado correspondiente a la velocidad directriz de la carretera cuyos valores se indican a continuación:

<b>Velocidad Directriz Distancia de visibilidad</b>	
Velocidad directriz (Km/h)	Distancia de velocidad (m)
15	12
20	20
25	25
30	30
35	38
40	45
45	52
50	60
60	75
70	90
80	110
90	135
100	155

Estas distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1,20m; de altura mínima, ubicado fuera de la vía a tres metros del borde de la superficie de rodadura.

**Art. 507. Seguridad contra Incendios.** - Las estaciones de servicio de combustibles cumplirán con las normas contra incendio señaladas por el H. Cuerpo de Bomberos.

**Art. 508. Servicios Sanitarios.** - Será obligatoria la instalación de los siguientes servicios sanitarios:

- a) Para el público:
  1. Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres.
  2. Un inodoro, un lavamanos para mujeres.
- b) Para empleados:
  1. Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidores con cancelas.

**Art. 509. Servicios Complementarios.** - Además del equipamiento indicado en los artículos anteriores, las estaciones de combustibles, dispondrán de surtidores de agua, servicio de aire con medidor de presión y áreas de protección cubiertas para peatones.

## CAPÍTULO IX Edificaciones De Salud

**Art. 510. Alcance.** - Para los efectos de este código, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a: Hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centro de rehabilitación y otras de uso similar.

**Art. 511. Accesos.** - Cuando se trate de edificaciones de asistencia hospitalaria, existirán accesos separados para los pacientes de consulta externa y público, para los de emergencia y para el personal y servicio en general.

**Art. 512. Estacionamientos.** - Un estacionamiento por cada 2 camas para el público y un estacionamiento por cada 4 camas para el personal.

**Art. 513. Elevadores.** - Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección Quinta del Capítulo I del presente cuerpo normativo, correspondiente a "Elevadores", se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción;
- b) Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos se preverán por lo menos dos elevadores;
- c) Los elevadores o montacargas de abastecimiento tendrán uso exclusivo sin que puedan ser utilizados para transporte público.

**Art. 514. Altura Libre de los Locales.** - Los locales destinados a antesalas, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de 3,00 m. entre el nivel de piso y cielo raso y los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de este cuerpo normativo.

Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse, pero en ningún caso será menor a 2,40 m. libres.

**Art. 515. Rampas.** - Las rampas para uso peatonal en ningún caso, tendrán un ancho inferior a 1,20 m.; su pendiente máxima será del 10% y el tipo de piso antideslizante.

**Art. 516. Escaleras.** - Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta.

La contrahuella máxima será 0,16 m., y la huella mínima igual a 0,30 m. En las secciones de emergencia no se emplearán escaleras, sino únicamente rampas.

**Art. 517. Pasillos.** - Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) En caso de pasillos interiores, éstos deben ser iluminados y ventilados por medio de
- b) ventanas separadas no menos de 25 m, con aislamiento acústico;
- c) El ancho de pasillos delante de ascensores tendrá como mínimo 3,60 m.;
- d) Pasillos de circulación general: mínimo 1,80 m. de ancho;
- e) Transferencia de pacientes, mínimo 3,60 m. de ancho;
- f) Espera de pacientes: mínimo 8 asientos por consultorio o 1,35 m<sup>2</sup>. de espera por persona mínimo.

**Art. 518. Puertas.** - Las puertas batirán hacia el exterior en el sentido de la circulación, sin



obstruir corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistas de dispositivos de cierre automático. Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

- a) Baños: 0,90 m. el ancho de la hoja;
- b) Consultorios y salas de hospitalización de uno a cinco camas: 0,90 m. el ancho de la hoja;
- c) Salas de hospitalización con más de cinco camas: 1.30 m. en dos hojas;
- d) Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,40 m. en dos hojas;
- e) Cocinas y otros servicios: 0,90 m. en una hoja o 1,40 m. en dos hojas, utilizables según el equipo que dispongan.

**Art. 519. Generador de Emergencia.** - Todas las edificaciones que alojen enfermos tendrán un sistema de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa por un lapso mayor a 9 segundos.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de emergencia independiente lo señalarán el Ministerio de Salud Pública a través de la zonal 7 de Salud.

**Art. 520. Lavanderías.** - Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa deben ser totalmente separadas, así como también las circulaciones de abastecimiento de ropa limpia y retorno de ropa sucia. El área mínima se calculará a razón de 1,20 m<sup>2</sup>. Por cama.

Los muros serán impermeabilizados y con materiales de fácil limpieza, hasta una altura no menor a 2,10 m. y sus pisos serán antideslizantes.

**Art. 521. Cocinas.** - Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) El área mínima de cocina para edificaciones de salud se calculará a razón de 0,50 m<sup>2</sup>. Por cama;
- b) Las paredes y tabiques de división interior de las instalaciones empleadas para el servicio de cocina, deben ser lisas, de colores claros y lavables, se recomienda que sean enchapadas en azulejo hasta una altura de 2.00 m.;
- c) La longitud de las mesas para entrega y recepción de vajilla de la máquina lavadora, variará de acuerdo al tamaño de la unidad, pero se recomienda destinar un 60% para platos sucios y un 40% para platos limpios;
- d) Los equipos pesados de tipo estacionario tales como hornos, lavadores y otros, deberán montarse sobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0,15 m. de altura.

**Art. 522. Esterilización.** - El área mínima se calculará a razón de 0,90 m<sup>2</sup> por cama. Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino la extracción de aire; además, es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior.

Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización, centro quirúrgico y obstétrico. La recepción de paquetes a esterilizarse puede ser combinada.

**Art. 523. Salas de Enfermos.** - La capacidad máxima por sala, debe ser de 6 camas para adultos; y, para niños un máximo de 8 camas. El 10% de total de camas será para aislamiento y en pediatría será el 20%.

El área mínima de iluminación será del 15% del área del piso del local. El área mínima de ventilación será el 5% de superficie de local, esta área se considera incluida en la iluminación.

Se excluyen de las normas anteriores áreas específicas que por condiciones de asepsia no se recomienda su contacto con el exterior o por motivos de funcionalidad como el caso de cámaras oscuras, etc.

Las salas de aislamiento tanto para infecto contagiosos como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 10,00 m<sup>2</sup> en el primer caso y 6,00 m<sup>2</sup> en el segundo.

Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 m. cuando se trata de puertas de una hoja, siendo más aconsejable puertas de dos hojas, con un ancho mínimo de 1,40 m. en total.

En las salas de pediatría por cada 8 cunas existirá un lavabo pediátrico y un área de trabajo de mínimo 1,50 m<sup>2</sup> que permita el cambio de ropa del niño. Se debe diferenciar las áreas de lactantes, escolares y pre-escolares.

**Art. 524. Sala de Operaciones y Curaciones Centro Quirúrgico y Centro Obstétrico.** -

Estas áreas son asépticas, deben disponer de un sistema de climatización, por cada quirófano deben existir dos lavabos quirúrgicos.

Por cada dos quirófanos, un apoyo (sub-esterilización). Se requiere un quirófano por cada 50 camas.

Dependiendo de la clase de servicios que se vaya a dar se requerirá de quirófanos de traumatología, con apoyo de yesos, otorrinolaringología, y oftalmología con microscopios especiales.

El área mínima para quirófano será de 30,00 m<sup>2</sup>. El área mínima para sala de partos 20,00 m<sup>2</sup>.

Todas las esquinas deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material fácilmente lavable.

La altura de piso a cielo raso será de 3,00 m., como mínimo.

Igualmente, el cielo raso debe ser liso y fácilmente higienizable, no debe tener ventanas, sino un sistema de extracción de aire y climatización. Debe tener dos camillas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno o vacío por cada camilla.

El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos debe limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas.

El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.

- a) Curaciones. En las salas de curaciones, tanto en emergencia como en consulta externa serán tratadas igual que los consultorios médicos y con recubrimientos higienizables.

- b) Anatomía patológica. También deberán ser fácilmente higienizables con recubrimiento de azulejos hasta el cielo raso y un área mínima de 20,00 m<sup>2</sup>.

**Art. 525. Servicios Sanitarios.** - En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado. En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación.

En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas.

Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros.

Se deberá diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 10 casilleros.

Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.

En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.

**Art. 526. Revestimientos.** - Se debe utilizar materiales fácilmente higienizables y pisos antideslizantes.

**Art. 527. Prevenciones Contra Riesgos.** - A más de lo estipulado por las normas de protección contra incendios, se cumplirán con los siguientes requisitos:

- a) Los muros que delimitan los cuartos de máquinas serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 m. de espesor y sin perforaciones, para evitar la propagación del fuego a otros locales. Las puertas serán de material resistente al fuego y herméticas;
- a) Las alarmas de incendio deben existir a razón de dos por piso mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería;
- b) El gabinete con equipo para apagar incendios será de mínimo 1 por cada 30 camas;
- c) En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores u otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
- d) Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas los medios de escapes deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio; y, f) Medidas de prevención para el almacenamiento y manejo de elementos radioactivos.

## CAPÍTULO X EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

**Art. 528. Alcance.** - Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en la sección correspondiente a "centros de reunión", del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

**Art. 529. Área de la Sala.** - El área de la sala de estos locales se calculará a razón de dos

asistentes por metro cuadrado.

**Art. 530. Volumen de Aire.** - El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 m<sup>3</sup>. de aire por asistente.

**Art. 531. Altura Libre Mínima.** - La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3,00 m. libres.

**Art. 532. Locales Anexos.** - Todos los locales anexos a la sala, tales como: Habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

**Art. 533. Estacionamientos.** - Los locales destinados al Culto, tendrán un área de estacionamientos con una capacidad equivalente a un puesto por cada 20 asistentes.

## **CAPÍTULO XI EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS**

**Art. 534. Alcance.** - Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos y otros de uso semejante y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

**Art. 535. Graderíos.** - Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima será de 0,45 m.
- b) La profundidad mínima será de 0,70
- c) Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el Artículo correspondiente de la sección referida a "centros de reunión", del presente cuerpo normativo.
- d) Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre de piso a techo en la grada más alta no será menor a 3,00 m.
- e) El ancho mínimo por espectador será de 0,45 m.
- f) Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
- g) Desde cualquier punto del graderío deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo a lo dispuesto en la sección referida a "visibilidad en espectáculos" del presente cuerpo normativo.

**Art. 536. Circulaciones en el Graderío.** - Cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Cada 9,00 m. de desarrollo horizontal del graderío, como máximo, existirá una escalera con una sección no menor de 0,90 m.;
- b) Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su sección no será menor que la suma de las secciones reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas.

**Art. 537. Salidas.** - Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que

desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca.

Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

**Art. 538. Servicios Sanitarios.** - Se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a) Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aun cuando estuviese la puerta abierta.
- b) Se considerará por cada 450 espectadores o fracción, un inodoro, tres urinarios y dos lavabos.

**Art. 539. Clubes Deportivos o Sociales.** - Los campos deportivos, centros de reuniones, piscinas y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección y con las demás de este cuerpo normativo que fueren pertinente.

**Art. 540. Estacionamientos.** - Las áreas de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por 50 asistentes.

## CAPÍTULO XII EDIFICIOS PARA INDUSTRIA

**Art. 541. Estacionamientos.** - Las áreas de estacionamientos para uso industrial se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, de área construida.

**Art. 542. Prevención contra Incendios.** - Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo estarán rodeados por muros cortafuegos.

Se podrá destinar a locales habitacionales la planta superior a la ocupada por actividades productivas secundarias, solamente en el caso de manufacturas o pequeñas industrias y previa la aprobación de la evaluación de impacto ambiental respectiva. En estos casos el suelo intermedio de dichos locales debe ser de material contra incendio y las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y para seguridad industrial por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Las salas de trabajo en que se ejecute faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistema especiales eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus puertas o ventanas a menos de 10 m., de distancia de una salida hacia el exterior del edificio.

**Art. 543. Servicios Sanitarios.** - Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Habrá mínimo un inodoro y lavado para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavado, urinario y ducha para cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavabo por cada 40 obreras.

**Art. 544. Primeros Auxilios.** - Los edificios industriales que empleen a un número superior a 25 obreros, deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada y una sala cuna cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

**Art. 545. Chimeneas.** - Las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, estas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 15 m. de altura.

En todo caso dicha altura se determinará como parte de los procesos de evaluación de impacto ambiental o en su defecto de la auditoría ambiental a la que se someta el uso industrial, los cuales también considerarán la emisión de gases peligrosos o altamente contaminantes y la correspondiente instalación de filtros o sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su salida a la atmósfera.

**Art. 546. Requisitos Complementarios y Prohibiciones.** - serán:

- a) Los proyectos de edificaciones destinados a industrias incluirán las soluciones técnicas
- b) previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el medio ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución o implementación de sistemas, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento;
- c) Ningún establecimiento industrial, podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajos en el nivel de las calles;
- d) Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m<sup>3</sup>. por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos;
- e) Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan interiormente tener una
- f) atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior;
- g) Los pavimentos de locales en que se manipulen sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables;
- h) Los locales de trabajo deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación;
- i) Las fábricas de productos alimenticios, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m. y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros;
- j) Los estacionamientos industriales que ocupen más de 2 pisos tendrán sus escaleras construidas contra incendios y en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40 m. para llegar a una de ellas;
- k) El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles debe efectuarse en locales independientes con todas las previsiones para evitar incendios y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida;

- l) Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas;
- m) Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón que trabajen con áridos, deberán transportar los humedecidos y cubiertos con una carpa, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetes u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas;
- n) La industria contaminante existente o futura, no podrá desalojar sus residuos sólidos, líquidos, gaseosos y similares directamente a sistema de alcantarillado o a la atmósfera sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo la Municipalidad suspender el funcionamiento de la planta si no se cumple con esta disposición;
- o) Las fundaciones o cimentación de maquinarias que produzcan vibraciones, deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la transmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas;
- p) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y a tratar con vegetación su entorno, sobre todo cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas de manera de lograr un espacio de transición entre ellas;
- q) Las instalaciones eléctricas se sujetarán a las normas que para el efecto disponga la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A

## **TITULO X** **Infracciones, Sanciones Y Correctivos**

### **CAPITULO I** **En Habilitación De Suelo**

**Art. 547.-** Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cinco veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del GADM del cantón Palanda, sin perjuicio de los correctivos a que hubiere lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Fraccionar un terreno en suelo rural y con fines comerciales en más de veinte lotes;
- b) Fraccionar un terreno con fines comerciales en áreas de protección ecológica o de riesgo;
- c) Fraccionar un terreno con fines comerciales incumpliendo con la zonificación y uso principal vigentes;

- d) Publicitar o promocionar de cualquier forma y por cualquier medio, la venta de lotes sin haberse autorizado previamente la urbanización o subdivisión objeto de la venta;
- e) Ocasionar daños a personas o bienes de terceros por no contar con condiciones de seguridad en el proceso de ejecución de obras; y,
- f) Ocasionar durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo, daños a bienes públicos.

Cuando el fraccionamiento sea sin fines comerciales, la multa será la establecida en el COOTAD.

**Art. 548.- Correctivos.** - Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones muy graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el GADM del cantón Palanda, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 173, literal:	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas preventivas a aplicar
a	30	Suspensión de obra	n/a
b	30	Suspensión de obra	n/a
c	30	Suspensión de obra	n/a
d	Inmediato	Suspensión de la publicidad o promoción	n/a
e	30	Remediación	Suspensión de obras hasta la remediación
f	30	Remediación	Suspensión de obras hasta la remediación

n/a = no aplica

**Art. 549.-** Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a dos veces el avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del GADM del cantón Palanda, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a. Fraccionar un terreno sin autorización, sin que aquello se oponga a la zonificación y uso de suelo vigentes; y,
- b. Ejecutar obras en urbanizaciones o subdivisiones que contando con autorización no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma.

**Art. 550.- Correctivos.** - Además de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el GADM del cantón Palanda, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente.



Los correctivos y las medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 175, literal:	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas preventivas
a	30	Obtención de la autorización respectiva	Suspensión de obras hasta la obtención de la autorización
b	30	Remediación	Suspensión de obras hasta la remediación

**Art. 551.-** Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a uno por mil del avalúo del terreno actualizado que conste en el registro catastral del GADM del cantón Palanda, por cada día, hasta un máximo del diez por ciento del valor del terreno, sin perjuicio de los correctivos a que hubieren lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras;
- b. Obstaculizar el control municipal;
- c. Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros;
- d. No contar con licencia de trabajos varios o equivalente para obras menores; y,
- e. No notificar a la autoridad administrativa competente el inicio y finalización de ejecución de obras.

**Art. 552.- 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 GADM del cantón Palanda, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas cautelares se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 177, literal:	Plazo para remediación (días)	Correctivo	Medidas preventivas
a	n/a	Ampliación del plazo	n/a
b	Inmediato	Permitir el control	Suspensión hasta el correctivo
c	Inmediato	Desocupación del espacio público	n/a
d	30	Obtención de la autorización	Suspensión hasta la obtención de la autorización

e	Inmediato	Notificación	Suspensión hasta la notificación, en caso de inicio de obras
---	-----------	--------------	--

n/a = no aplica

**Art. 553.-** Previo a disponer los correctivos correspondientes, la autoridad sancionadora deberá solicitar un informe preceptivo a su unidad técnica.

**Art. 554.-** En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, aquella solicitará a la autoridad otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo proceda con la revocatoria del mismo, en caso de haberlo.

### SECCION I En Edificación

**Art. 555.-** Constituyen infracciones muy graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cincuenta salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubiere lugar, las siguientes:

- a) Edificar sin contar con condiciones de seguridad en el proceso constructivo, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar;
- b) 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;
- c) Edificar sin permiso de construcción de la autoridad competente;
- d) Edificar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros;
- e) Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes;
- f) Ocasionar durante el proceso constructivo y como consecuencia del mismo, daños a bienes de uso público;
- g) Edificar excediendo la altura o número de pisos máximos establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
- h) Edificar excediendo los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS P. Baja y COS Total)
- i) establecidos en los instrumentos de planificación correspondientes;
- j) Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requerido en la normativa local y nacional; y,
- k) Edificar sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.

En las edificaciones de hasta 120 m<sup>2</sup> totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0002 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 120 m<sup>2</sup> hasta los 240 m<sup>2</sup> de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0004 por cada metro cuadrado de la edificación; y,

En las edificaciones que superan 240 m<sup>2</sup> hasta los 600 m<sup>2</sup> de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0008 por cada metro cuadrado de la edificación.

En los casos de edificaciones que superan los 600 m<sup>2</sup> de construcción total se aplicará la multa prevista en el primer inciso de este artículo.

**Art. 556.- Correctivos.** - Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones muy graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el GADM del cantón Palanda, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente.

Los correctivos y medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 182, literal:	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas preventivas a aplicar
a	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
b	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
c	n/a	Derrocamiento	n/a
d	15	Derrocamiento	n/a
e	60	Remediación	Derrocamiento
f	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
g	30	Derrocamiento de áreas edificadas en exceso	n/a
h	30	Derrocamiento de áreas edificadas en exceso	n/a
i	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
j	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación

n/a = no aplica

**Art. 557.-** Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a treinta salarios básicos, las siguientes:

- a) Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos;

- b) Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional;
- c) Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal;
- d) Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entepiso exigida por la normativa local y nacional;
- e) No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente;
- f) Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
- g) Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
- h) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional;
- i) Adosamiento no autorizado a terceros, sin perjuicio de las acciones civiles que el afectado pudiere iniciar; y,
- j) Obstaculizar las inspecciones de control municipal correspondientes.

En las edificaciones de hasta 120 m<sup>2</sup> totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0002 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 120 m<sup>2</sup> hasta los 240 m<sup>2</sup> de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0004 por cada metro cuadrado de la edificación; y,

En las edificaciones que superan 240 m<sup>2</sup> hasta los 600 m<sup>2</sup> de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0008 por cada metro cuadrado de la edificación.

En los casos de edificaciones que superan los 600 m<sup>2</sup> de construcción total se aplicará la multa prevista en el primer inciso de este artículo.

**Art. 558.- Correctivos.** - Además de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el GADM del cantón Palanda, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas preventivas se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 183, literal:	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas preventivas a aplicar
a	21	Derrocamiento de áreas construidas sobre faja de protección	n/a

b	30	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
c	15	Derrocamiento de áreas construidas en exceso	n/a
d	30	Derrocamiento	n/a
e	n/a	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
f	15	Remediación	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación
g	n/a	Remediación o derrocamiento si aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o el derrocamiento
h	30	Remediación o derrocamiento si aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o el derrocamiento
i	n/a	Derrocamiento	Suspensión temporal de la obra hasta el derrocamiento
j	n/a	Suspensión temporal de la obra	n/a

n/a = no aplica

**Art. 559.-** Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a cuatro salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubiere lugar, las siguientes:

- a) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares exigidas en la normativa;
- b) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación según lo exigido en la normativa;
- c) Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público de acuerdo a lo exigido en la normativa;
- d) Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes;
- e) Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios habitables según lo establecido en la normativa;
- f) Edificar sin respetar la pendiente referencial de conformidad con la autorización otorgada; y,

- g) Ocupar el espacio público con equipos, materiales y/o escombros, con exclusión de aceras, cuya regulación se encuentra prevista en una ordenanza especial.

En las edificaciones de hasta 120 m<sup>2</sup> totales de construcción, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0002 por cada metro cuadrado de la edificación.

En las edificaciones que superan 120 m<sup>2</sup> hasta los 240 m<sup>2</sup> de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0004 por cada metro cuadrado de la edificación; y,

En las edificaciones que superan 240 m<sup>2</sup> hasta los 600 m<sup>2</sup> de construcción total, el valor de la multa se multiplicará por un factor de 0,0008 por cada metro cuadrado de la edificación.

En los casos de edificaciones que superan los 600 m<sup>2</sup> de construcción total se aplicará la multa prevista en el primer inciso de este artículo.

**Art. 560.- 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 GADM del cantón Palanda, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos y las medidas cautelares se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el siguiente cuadro:

Infracción artículo 185, literal:	Plazo para correctivo (días)	Correctivo	Medidas preventivas a aplicar
a	30	Remediación o derrocamiento aplica	n/a
b	30	Remediación o derrocamiento aplica	n/a
c	30	Remediación o derrocamiento aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o el derrocamiento
d	30	Remediación o derrocamiento aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o el derrocamiento
e	30	Remediación o derrocamiento aplica	Suspensión temporal de la obra hasta la remediación o el derrocamiento
f	n/a	Derrocamiento	Suspensión temporal de la obra hasta el derrocamiento
g	Inmediato	Desocupación del espacio público	Suspensión temporal de la obra

n/a=no aplica

**Art. 561.-** La autoridad sancionadora, previamente a disponer los correctivos correspondientes deberá solicitar un informe preceptivo a su unidad técnica.

**Art. 562.-** En el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, aquella dispondrá la suspensión de la obra y solicitará a la autoridad otorgante del acto administrativo que autorizó el inicio del proceso constructivo, que proceda cori la revocatoria del mismo.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - Para transformar el suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, la Municipalidad del cantón Palanda, deberá solicitar a la Autoridad Agraria Nacional, la autorización respectiva, de acuerdo al inciso cuarto del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, misma que de acuerdo a la mencionada Ley, emitirá un informe técnico en el plazo de noventa días, mientras tanto se mantendrá las mismas categorías de ordenación territorial constantes en el PDOT 2020-2023.

**SEGUNDA.** - Forman parte constitutiva de la presente Ordenanza, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT 2020-2023, el Plan de Uso y Gestión del Suelo que incluye el componente estructurante, el componente urbanístico y el modelo de gestión del suelo urbano y rural del cantón Palanda, su normativa y los estándares urbanísticos, los cuales son de obligatorio cumplimiento tanto para el sector público cuanto para el sector privado.

**TERCERA.** - Con la aprobación de la presente ordenanza quedan aprobados el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT 2020-2023, que incluye el Plan de Uso y Gestión de Suelo 2020 2032.

**CUARTA.** - Queda expresamente prohibido el cambio del uso de suelo en el suelo rural definido en el componente estructurante del PUGS, a excepción de lo que determina la ley respecto del suelo rural de expansión urbana.

**QUINTA.** - Con la aprobación de la presente ordenanza, quedan derogadas las ordenanzas que se contrapongan total o parcialmente a esta ordenanza.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** - En el plazo de NOVENTA DIAS término, se formulará y aprobará la ordenanza del régimen sancionatorio para las infracciones derivadas del incumplimiento de las disposiciones de la presente ordenanza, según lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.

**SEGUNDA.** - En el plazo de CIENTO OCHENTA DÍAS término, se aprobarán las ordenanzas correspondientes a la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo cantonal. Hasta que se cumpla dicho plazo, el cobro por concesión onerosa de derechos por incremento de edificabilidad, se realizará mediante la aplicación de las siguientes fórmulas:

Para el cálculo del valor inicial del terreno:  $V_i = \alpha * P * I_e$ , donde:  $V_i$  = Valor inicial del terreno;

$\alpha$  = Incidencia del valor del terreno en el precio final del proyecto (10%);  $P$  = Precio de venta por metro cuadrado construido;  $I_e$  = índice de edificabilidad básica.

Para el cálculo del valor final del terreno:  $V_f = \alpha * P * l_e$ , donde:  $V_f$  = Valor final del terreno;  $\alpha$  = Incidencia del valor del terreno en el precio final del proyecto (10%);  $P$  = Precio de venta por metro cuadrado construido; y,  $l_e$  = índice de edificabilidad máxima. La diferencia entre  $V_f$  y  $V_i$  constituirá la plusvalía generada. Este valor se dividirá para el número de metros cuadrados adicionales que permite la edificabilidad máxima. El 50 % del valor resultante será el valor a cobrar por concepto de COD por cada metro cuadrado de edificación adicional.

**TERCERA.** - En el plazo de CIENTO OCHENTA DÍAS término, se aprobará el procedimiento de cálculo de la concesión onerosa de derechos por cambio de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Dado y firmado en el salón auditorio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palanda, a los veintitrés días del mes de agosto del año dos mil veintiuno.

### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**PRIMERA.** - Quedan derogadas todas las normas anteriores que se opongan total o parcialmente a la presente ordenanza.

### DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA.** - La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal y Página Web Institucional.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal

Palanda 25 de agosto del 2021



Firmado electrónicamente por:  
**SEGUNDO  
AURELIO MEJIA  
BERMEO**

**ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA**



Firmado electrónicamente por:  
**DIEGO FERNANDO  
ARIAS MATAILO**

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**SECRETARÍA GENERAL. - CERTIFICO.** - Que LA ORDENANZA DE ACTUALIZACION Y FORMULACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDyOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PALANDA, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palanda, en la sesión ordinaria de fecha veintitrés de agosto del dos mil veinte y uno y en segundo debate en sesión extraordinaria de fecha veinticinco de agosto del dos mil veinte y uno respectivamente.

Palanda, 25 de agosto del 2021



**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

De conformidad con lo estipulado en el Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), SANCIONO Y ORDENO la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el portal web [www.gadpalanda.gob.ec](http://www.gadpalanda.gob.ec) **“LA ORDENANZA DE ACTUALIZACION Y FORMULACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDyOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PALANDA**

Palanda, 25 de agosto del 2021



Firmado electrónicamente por:  
**SEGUNDO  
AURELIO MEJIA  
BERMEO**

**ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA**

**SANCIONÓ Y ORDENÓ** la promulgación a través de su publicación, de **LA ORDENANZA DE ACTUALIZACION Y FORMULACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDyOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PALANDA**, el señor Segundo Aurelio Mejía Bermeo, alcalde del cantón Palanda, a los veinticinco días del mes de agosto del año dos mil veintiuno. **LO CERTIFICO. –**

Palanda, 25 de agosto del 2021



Firmado electrónicamente por:  
**DIEGO FERNANDO  
ARIAS MATAILO**

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



## SUMARIO:

	Págs.
<b>GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS</b>	
<b>ORDENANZAS MUNICIPALES:</b>	
- Cantón Azogues: Que regula la utilización de espacios y control de propaganda y publicidad electoral .....	2
- Cantón Chaguarpamba: Reformatoria que aprueba la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo alineado a los objetivos estratégicos y metas del Plan Nacional de Desarrollo 2021 - 2025 .....	8
- Cantón Palanda: Reformatoria de actualización y formulación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDYOT) 2019 - 2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) .....	26
- Cantón Portoviejo: Reformatoria al Código Municipal, Libro I Componente Institucional, Referente a Decisiones Legislativas y Actos Normativos .....	59
- Cantón San Francisco de Pueblo Viejo: Que expide la tercera reforma a la "Ordenanza sustitutiva para el cobro del impuesto de rodaje a los vehículos motorizados y de las tasas por los servicios que se prestan en la Unidad de Control de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial .....	66
- Cantón San Pedro de Pimampiro: Que expide la segunda reforma a la Codificación de la Ordenanza de organización y funcionamiento del Concejo Municipal .....	71
- Cantón Santa Elena: Que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) .....	75
<b>RESOLUCIÓN:</b>	
GADM-SPP-A-2023-019-R Cantón San Pedro de Pimampiro: Que autoriza la primera reforma por trasposos de crédito de gastos al presupuesto prorrogado del GADMSP, para el ejercicio fiscal 2023 .....	90

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA**

Decreto de creación Nro. 42, publicado en el Reg. Of. Nro. 206 del 02 de diciembre de 1997  
Palanda - Zamora Chinchipe - Ecuador

**ORDENANZA REFORMATORIA DE ACTUALIZACION Y FORMULACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDyOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PALANDA****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

A partir de la aprobación de la Constitución de la República del Ecuador en el año 2008, el marco jurídico legal sufrió cambios importantes, siendo uno de los sectores donde éstos son más evidentes: el territorial, en su acepción física; esto es: el suelo tanto urbano como rural, su forma de uso y gestión bajo los principios básicos de la función social y ambiental de la propiedad, la distribución equitativa de cargas y beneficios y la prevalencia del interés colectivo sobre el interés particular.

Así mismo, a partir del año 2010 en que se aprueba el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que deroga una gran cantidad de leyes, resoluciones, reglamentos y en particular la Ley de Régimen Municipal, establece el nuevo modelo de organización territorial del estado, el sistema de competencias constitucionales que en forma clara asigna las competencias exclusivas y concurrentes de cada nivel de gobierno. El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) que relaciona al planeamiento territorial con la planificación financiera. La nueva norma constitucional establece por primera vez la obligatoriedad a cada nivel de gobierno, como competencia, la de planificar el desarrollo y formular sus Planes de Ordenamiento Territorial, en el marco de la complementariedad y la subsidiaridad considerando las determinaciones del nivel superior cuanto las aspiraciones del nivel inferior de gobierno.

La promulgación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS 2016), como una norma técnica establece los procedimientos y contenidos mínimos de los PDOT e incluye un nuevo instrumento de planificación para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, que es el denominado Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), mismo que es parte del PDOT y que se formula a partir de éste, estableciendo determinaciones urbanísticas de uso y ocupación del suelo; esto es, las actividades que se desarrollarán sobre el suelo urbano y rural, su ocupación y edificabilidad; y, que en su contenido contempla un componente estructurante que establece el vínculo entre la planificación territorial y el ordenamiento urbanístico un contenido propiamente urbanístico que es la razón de ser de los PUGS; así como crea instrumentos para la gestión de suelo que asigna amplias atribuciones a los gobiernos municipales para la administración del suelo cantonal.

Si bien los PDOT son vinculantes para el sector público y orientativo para el sector privado, los PUGS son vinculantes para ambos con una vigencia de doce años durante en los cuales deberá mantenerse el componente estructurante del territorio, mientras que las determinaciones urbanísticas en suelo urbano y rural pueden ser revisadas al inicio de cada administración.

El PUGS es el equivalente a los anteriormente denominados “Planes Urbanísticos”, el mismo que reemplaza a éste último, con la diferencia de que su formulación es de cobertura cantonal e incluyen la gestión del suelo urbano y rural, para lo cual la LOOTUGS establece instrumentos de gestión para: i) la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, ii) intervenir la morfología y la estructura predial, iii) regular el mercado del suelo, iv) el financiamiento del desarrollo urbano, y v) la regularización de asentamientos de hecho.

Además, incorpora nuevos instrumentos de planeamiento del suelo como son los polígonos de intervención territorial (PIT), los tratamientos y los estándares urbanísticos; así como los planes complementarios, los planes parciales y las unidades de actuación urbanística, que otorga a los gobiernos autónomos municipales de herramientas para realizar una gestión de suelo sostenible, que permitirá reducir la segregación y fragmentación urbana y hacer efectivo el derecho a la ciudad.

En la elaboración realizada al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDYOT) 2015-2019, se ha omitido incluir disposiciones normativas respecto del uso y ocupación del suelo, lo que ha devenido en actitudes técnicamente discrecionales por parte de los funcionarios encargados de la normativa urbanística en la aplicación de la normativa.

Por otro lado, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT), en su labor como institución estratégica en Ecuador, busca ejercer la vigilancia y el control sobre los procesos del Uso y Gestión del Suelo, como eje principal para conseguir un crecimiento territorial urbano y rural equilibrado, organizado, y armónico especialmente en los cantones.

Esta institución está encargada de la ejecución de procesos de revisión y control en los instrumentos de planificación como lo es el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), y en base a sus competencias y facultades legales de cumplimiento y sanción, quienes a través del trámite del Proceso Administrativo Sancionador Nro. IZ7-PAS-1908-011-2022, ha dispuesto al GAD Municipal del cantón Palanda establezca la asignación de los tratamientos urbanísticos para la subclasificación de los suelo rural del cantón, en vista de que en Plan de Uso y Gestión del Uso Suelo (PUGS), NO se ha definido los Polígonos de Intervención territorial (PIT) en cada una de la subclasificaciones del suelo rural del cantón (SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN, SUELO RURAL DE PROTECCIÓN Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA) definición obligatoria conforme se encuentra estipulada en el Art. 18 del Reglamento de la LOOTUGS y en el Art. 29 de la Resolución Nro. 005-C-CTUGS-2020, para poder asignar el Tratamiento urbanístico correspondiente.

Estos ajustes puntualmente se los ha realizado en el componente urbanístico del PUGS, en donde se ha otorgado tratamientos urbanísticos al suelo rural, acordes

a la subclasificación del suelo establecida en el componente estructurante. Adicionalmente se han incluido los usos de suelo y normativas correspondientes al suelo rural, además de la cartografía de los PITS Rurales.

Es por ello, que una obligación de este Concejo Cantonal, conforme lo establece el Art. 57 literal a) del COOTAD es la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, y entre ellas la de poder reformar e implementar a la **ORDENANZA DE ACTUALIZACION Y FORMULACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDYOT), 2019-2023, y el PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO (PUGS) del GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PALANDA**, con la finalidad de subsanar las observaciones planteadas por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (SOT), conforme los lineamientos planteados por la LOOTUGS, destinado al suelo rural, específicamente a los tratamientos urbanísticos en los PITS rurales que permitirán proteger y conservar los suelos, en los cuales existe una riqueza natural de gran importancia para el cantón, de esta manera potencializar las áreas productivas destinadas a usos agrícolas y pecuarios, evitando generar impactos al medio ambiente, desarrollando las zonas destinadas a los asentamientos humanos, con la finalidad de evitar la dispersión de centros poblados en el territorio.

Finalmente, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), tiene como finalidad garantizar el uso sostenible de los recursos naturales, evitar la degradación del suelo y el medio ambiente, y promover un desarrollo territorial equilibrado.

### **EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALANDA**

#### **CONSIDERANDO:**

**Que**, El Artículo 3.- [Deberes del Estado]. - de la Constitución de la República, establece que son deberes primordiales del Estado: numeral 5, “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir”;

**Que**, El Artículo 241.- [Planificación obligatoria], de la norma constitucional, manifiesta: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será de obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, El Artículo 264.- [Competencia exclusiva de los gobiernos municipales], de la norma suprema, establece las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales; así: 1. “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”, 2. “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

**Que**, El Artículo 276.- [Objetivos del régimen de desarrollo], de la Constitución de la República, en el numeral 6 establece: “Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del estado”;

**Que**, El Artículo 375.- [Derecho al hábitat y la vivienda], de la norma ibidem, dispone que para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprenden las relaciones entre vivienda, servicios, espacios y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social;

**Que**, El Artículo 55.- [Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal], del COOTAD, establece como competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la biodiversidad, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”;

**Que**, El Artículo 12.- [Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados], del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, textualmente dice: “La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa”;

**Que**, El Artículo 1.- [Objeto].- de la LOOTUGS, establece que el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural “promueven del desarrollo equitativo del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas...”;

**Que**, El Artículo 7.- [Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad].- de la norma ibídem, señala que la función social y ambiental de la propiedad, tiene entre otras implicaciones las siguientes: respetar el uso de los predios establecido en la ley o planeamiento urbanístico; el control de las prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y sustentable; la promoción de condiciones que faciliten el acceso a los servicios a la población de ingresos medios y bajos; y, la protección del patrimonio;

**Que**, El Artículo 15.- [Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial].- de la norma ibídem, dispone que los planes de desarrollo y

ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los Planes de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas;

**Que**, El Artículo 27.- [Plan de uso y gestión de suelo], de la LOOTUGS, dispone que “Además de lo establecido en el Código Orgánica de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico...”

**Que**, El Artículo 28.- [Componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo] y el Artículo 29.- [Componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo], de la norma citada, definen de forma general los componentes estructurante y urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

**Que**, Art. 42.- Tratamientos urbanísticos. Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos están definidos en el glosario de esta Ley. LEXIS S.A. La consideración por el plan de uso y gestión de suelo, de un suelo como urbano no consolidado o rural de expansión urbana tiene como consecuencia el deber de incluirlo en una o varias unidades de actuación urbanística para consolidar, mejorar o desarrollar su urbanización. El plan de uso y gestión de suelo asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera: 1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación. 2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo. 3. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo. 4. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación. 5. Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación. La instrumentación de los tratamientos definidos en esta Ley para suelo urbano y rural de protección, así como para suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo será determinada por las regulaciones técnicas que expida el Consejo Técnico sobre la base de la normativa elaborada por los entes rectores según corresponda. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente.

**Que**, El Artículo 44.- [Gestión de suelo], de la norma ibídem, define a la gestión de suelo como “...la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios”:



**Que**, El Artículo 47.- [Instrumentos de gestión del suelo]. - de la norma ibídem, define a los instrumentos de gestión de suelo, como "...herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal... La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen"

**Que**, El Artículo 48.- [Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios] y el Artículo 49.- [Unidades de actuación urbanística], de la misma norma, establecen el alcance de las cargas y beneficios que se deben considerar en los procesos de ordenamiento territorial y establece a la unidad de actuación urbanística como el instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

**Que**, El Artículo 95.- [Superintendencia] [...] La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo será una entidad técnica de vigilancia y control con capacidad sancionatoria, personería jurídica de derecho público y patrimonio propio, que funcionará de forma concentrada e independiente. Tendrá autonomía administrativa, económica y financiera. Formará parte de la función de Transparencia y Control Social, y será dirigida, organizada y representada por el superintendente [...]

**Que**, El Artículo 96.- [Atribuciones de la Superintendencia] [...] Son atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo:

[...] 2. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativa al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión del suelo urbano y rural.

3. Controlar la aplicación de la planificación nacional, sectorial y local, en concordancia con los instrumentos de uso y gestión del suelo, definidos en esta Ley.

[...] 6. Imponer las sanciones que corresponda por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley, demás normativa vigente que regule el ordenamiento territorial, el uso y la gestión del suelo, el hábitat y la vivienda.

7. Definir las medidas, los mecanismos y los plazos para remediar el incumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley, de conformidad con lo establecido en el Reglamento.

[...] 10. Evaluar el cumplimiento y la aplicación de las regulaciones nacionales y locales, con el objeto de exigir su acatamiento.

Art. 18.- Asignación de tratamientos urbanísticos para suelo rural y urbano. - Una vez clasificado y subclasificado el suelo urbano y rural del cantón, se definirán los polígonos de intervención territorial dentro de cada una de las subclasificaciones, con el fin de definir los tratamientos urbanísticos correspondientes de acuerdo a lo

establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Para la identificación de zonas homogéneas donde se aplicarán los tratamientos se deberá tomar en cuenta por lo menos lo siguiente: a) Características de consolidación, en cuanto a suelo edificado, acceso a servicios básicos y sociales, calidad de vías y espacio público así como a la formalización de los procesos de fraccionamiento del suelo. b) Condiciones socioeconómicas de la población y actividades económicas. c) Utilización apropiada, saturación o subutilización del potencial de aprovechamiento definido en la norma urbanística. d) Protección del patrimonio natural, cultural o construido. e) Condiciones de vulnerabilidad y riesgo mitigable o no mitigable. f) Necesidad de aplicación de instrumentos de gestión de suelo o sistemas de incentivos. g) Presencia de equipamientos o intervenciones públicas y privadas de escala media o de gran escala y su grado de afectación a la población, a la movilidad o al patrimonio. Los tratamientos urbanísticos servirán de base obligatoria para la aplicación de políticas y normativa urbanística relativa a la asignación de aprovechamientos urbanísticos, edificabilidad, uso y ocupación de suelo, estándares urbanísticos, procedimientos específicos y mecanismos o instrumentos de gestión de suelo. La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determina varios tratamientos para suelo urbano y rural que pueden ser utilizados total o parcialmente por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, al tiempo que podrán formular nuevos tratamientos de acuerdo a su realidad territorial, con el respectivo soporte técnico que justifique su aplicación. El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo establecerá la norma técnica en la cual se basarán los gobiernos autónomos municipales o metropolitanos para la asignación de tratamientos para cada Polígono de Intervención Territorial del suelo urbano y rural del cantón según lo establecido en el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

**Que**, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palanda, en ejercicio de sus atribuciones legislativas,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la constitución de la República; el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y, más normas conexas,

**EXPIDE:**

**ORDENANZA REFORMATIVA DE ACTUALIZACIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDyOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PALANDA**

Incorpórese en el Capítulo I respecto a la Clasificación del suelo en su Art. 52 en el literal b) el sub literal siguiente:

**b.1** Asignación de tratamientos Urbanísticos en el suelo Rural del Cantón Palanda, donde se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos de conformidad con la conceptualización establecida en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y su Reglamento, dentro de los polígonos de intervención

territorial, (PIT) a partir de sus características de tipo: morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

- Para los Polígonos de Intervención Territorial (**PIT-01-SR-P-C; PIT-02-SR-P-C; PIT-03-SR-P-C; PIT-04-SR-P-C; PIT-05-SR-P-C; PIT-06-SR-P-C**) cuya subclasificación de suelo es de **PROTECCIÓN**, se han aplicado los tratamientos de:
  - **Conservación:** Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
  - **Recuperación:** Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
- Para los Polígonos de Intervención Territorial (**PIT-07-SR-PR-PP; PIT-08-PR-PP**), cuya subclasificación de suelo es de **PRODUCCIÓN**, se han aplicado los tratamientos de:
  - **Promoción Productiva:** Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- Para los Polígonos de Intervención Territorial (**PIT-09-SR-EU-D; PIT-10-SR-EU-D; PIT-11-SR-EU-D**), cuya subclasificación es de **EXPANSIÓN URBANA**, se han aplicado los tratamientos de:
  - **Desarrollo:** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

### **ANEXOS COMPLEMENTARIOS PUGS**

La presente reforma a la Ordenanza, en relación a las acciones remediadas y subsanadas se han realizado conforme al documento normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo, dentro del componente urbanístico, lo cual forma parte de la presente reforma y que se detalla en el siguiente anexo:

**En la página 31 PUGS se ha insertado el apartado de “Jerarquización de Asentamientos Humanos”, conjuntamente con la Tabla 13. Jerarquización de Asentamientos Humanos.**

- **Jerarquización de asentamientos poblados**

La jerarquización de los asentamientos poblados permite definir la importancia de cada asentamiento humano y acentuar su influencia sobre el territorio. Además de esto, identificarlos adecuadamente permite generar una normativa adecuada a sus características territoriales.

El objetivo del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), es de ordenar el Territorio sustentablemente, en donde prevalezca la conservación y preservación de las reservas naturales, y áreas verdes del cantón Palanda, potenciar las matrices productivas urbanas y rurales, sin afectar al medio ambiente. Mitigar las actividades extractivas y minimizar su impacto al medio natural.

Tanto en las zonas urbanas como en las zonas rurales, los asentamientos humanos deben corresponder a generar calidades de vida apropiadas para sus pobladores. Es por ello que entre más disperso sea un territorio, más costoso y complicado es la dotación de infraestructura para las poblaciones.

Los asentamientos humanos del cantón Palanda, tanto en las áreas urbanas:

<b>JERARQUIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS</b>				
<b>Nro .</b>	<b>PARROQUIA</b>	<b>CABECERA CANTONAL</b>	<b>JERARQUÍA</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>
1	<b>PALANDA</b>	Palanda	4	Cabecera Cantonal
2		Valle Hermoso	2	Barrio
3		San Agustín	2	Barrio
4		Sahuinuma	2	Barrio
5		Agua dulce	2	Barrio
6		Santa Ana	2	Barrio
7		Pucaron	2	Barrio
8		Borleros	2	Barrio
9		La Independencia	2	Barrio
10		Girasoles	2	Barrio
11		Irachi	2	Barrio
12		Toronjo	1	Sitio
13		La Florida	1	Sitio
14		Barbasco	1	Sitio

15		San José	1	Sitio
16		Los Cedros	1	Sitio
17		Calima	1	Sitio
18		El Cisne	1	Sitio
19		Las Pajas	1	Sitio
20		Santa Ana alto	1	Sitio
21		Tolisos	1	Sitio
22		El Suhi	1	Sitio
23		Las Juntas	1	Sitio
24		San Antonio de las Juntas	1	Sitio
25		Cahuinal	1	Sitio
26		Trigopamba	1	Sitio
27		San Juan	1	Sitio
28		Nueva Esperanza	1	Sitio
29		Palanuma	1	Sitio
30		Los entierros	1	Sitio
31		Inciensal	1	Sitio
32	<b>VALLADOLID</b>	Valladolid	3	Cabecera Parroquial
33		Tapala	2	Barrio
34		San Gabriel	2	Barrio
35		Fátima	2	Barrio
36		Rio Blanco	2	Barrio
37		Las Palmeras	2	Barrio
38		Libertad	1	Sitio
39		Pueblo viejo	1	Sitio
40		Nanchina	1	Sitio
41		Quebrada honda	1	Sitio
42		Los Lumos	1	Sitio

43		Numbala alto	1	Sitio
44		Numbala bajo	1	Sitio
45		Corregidor	1	Sitio
46		Huambuco	1	Sitio
47		Cruceros	1	Sitio
48		La "Y" de San Gabriel	1	Sitio
49	<b>SAN FRANCISCO DEL VERGEL</b>	San Francisco de Vergel	3	Cabecera Parroquial
50		Bolivia	2	Barrio
51		San Juan de Punchis	2	Barrio
52		San Vicente de Punchis	2	Barrio
53		San Martín	2	Barrio
54		Miraflores	2	Barrio
55		Jesús del Gran Poder	1	Sitio
56		San Pedro de Yanamuros	1	Sitio
57		Divino Niño	1	Sitio
58		La Paz	1	Sitio
59		Mirador	1	Sitio
60		Nuevos Horizontes	1	Sitio
61		Buenos Aires	1	Sitio
62		<b>LA CANELA</b>	La Canela	3
63	Las Brisas		1	Sitio
64	El Panguri		1	Sitio
65	Las Minas		1	Sitio
66	<b>EL PORVENIR DEL CARMEN</b>	El Porvenir del Carmen	3	Cabecera Parroquial
67		Loyola	2	Barrio
68		El panecillo	2	Barrio
69		Cumandá	2	Barrio

70		Numbala	2	Barrio
71		La cruz	2	Barrio
72		Santa Clara	3	Barrio
73		Loma Seca	1	Sitio
74		La Orquídea	1	Sitio
75		Palmales	1	Sitio
76		Cumandá Alto	1	Sitio
77		La Floresta	1	Sitio
78		Los Caimitos	1	Sitio
79		Loyola Bajo	1	Sitio

Tabla 13 Jerarquización de Asentamientos Humanos

Fuente: GAD Municipal de Palanda, 2023

Elaboración: GAD Municipal de Palanda, 2023

En la página 34 se incluye el mapa de jerarquización de asentamientos

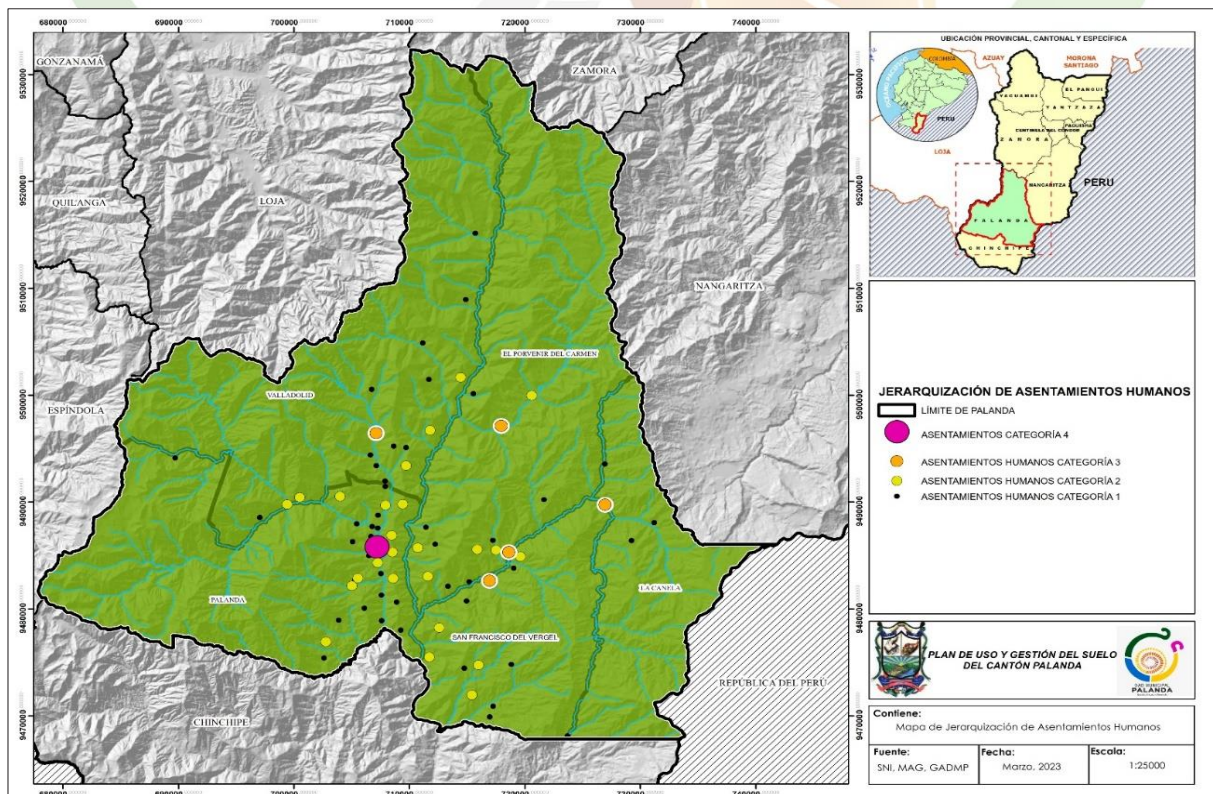


Imagen 3 Jerarquización de asentamientos humanos

Fuente: GAD Municipal del cantón Palanda, 2023

Elaboración: Municipal del cantón Palanda, 2023

Tanto la tabla como el mapa de jerarquización de asentamientos humanos corresponde a la información que se encuentra en el diagnóstico del PUGS, con la finalidad de complementar esta información que luego permitirá elaborar el PIT de asentamientos humanos rurales, y otorgarles su correspondiente normativa.

**En la página 296 se sustituye el mapa de clasificación del suelo**

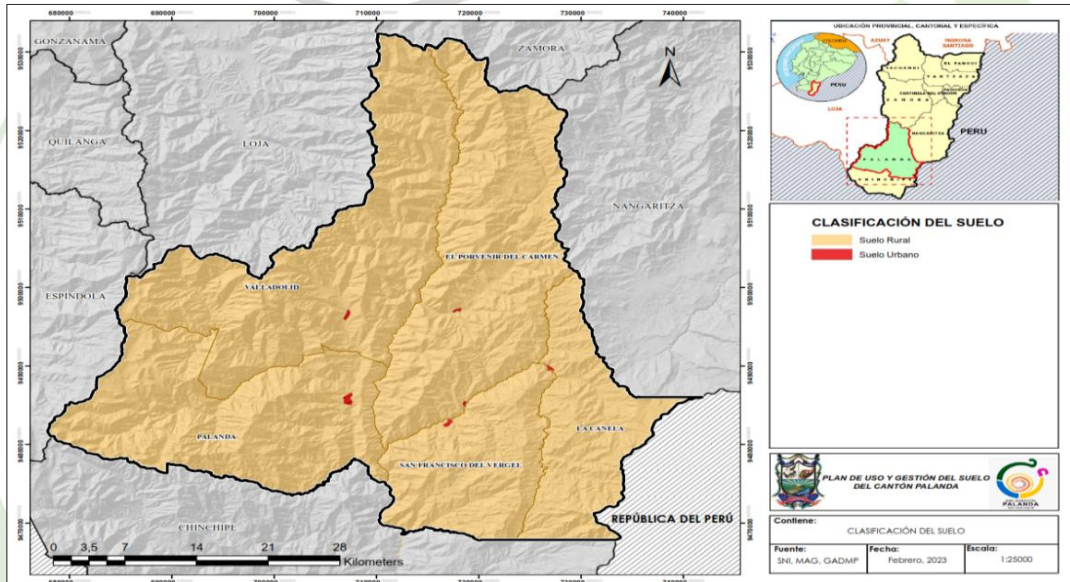


Imagen 120 Clasificación de Suelo del Cantón Palanda

Fuente: GADM Palanda 2019

Elaboración: Equipo Técnico PUGS – AGEMIC

El mapa de la imagen 120, corresponde a la clasificación del suelo que se determinó en el componente estructurante

**En la página 299 se sustituye el mapa de subclasificación del suelo**

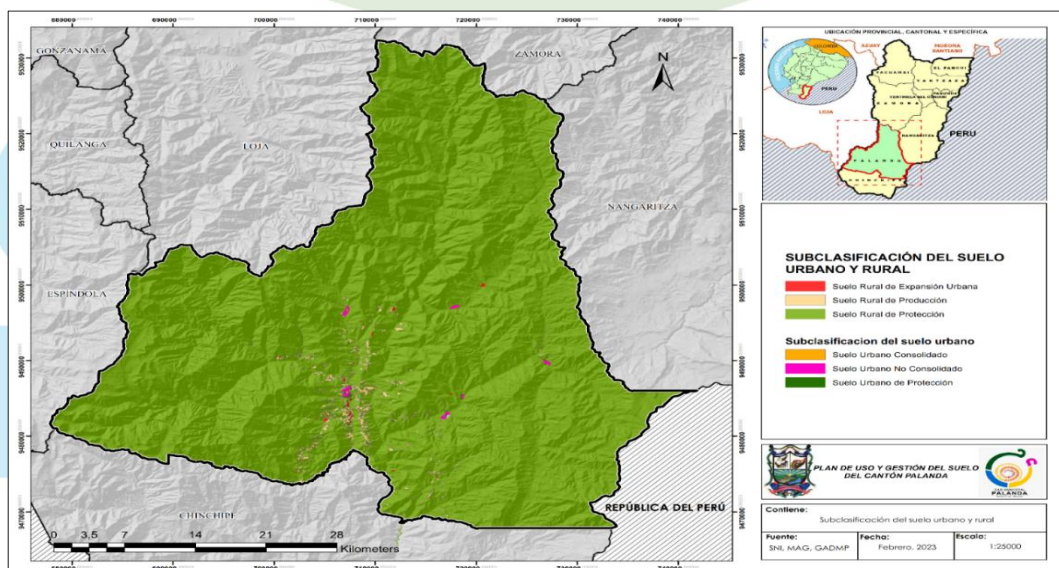


Imagen 121 Subclasificación del Suelo Rural del Cantón Palanda

Fuente: GADM Palanda 2019

Elaboración: Equipo Técnico PUGS – AGEMIC.



El mapa de la imagen 121, corresponde a la subclasificación del suelo que se determinó en el componente estructurante.

**Desde la página 310 hasta la página 325, se ubica y se sustituye la denominación de los PITS Rurales, así como la asignación de los tratamientos urbanísticos en el suelo rural del cantón Palanda. Además de las tablas normativas y la cartografía de los PITS Rurales.**

### **3.1.1. Polígonos de Intervención Territorial Rurales (PIT)**

- **PIT-01-SR-P-C: Zona de Patrimonio de Áreas Protegidas Naturales del Estado.**

El PIT de Zona de Patrimonio de Áreas Protegidas Naturales del Estado, engloba a todas aquellas áreas de interés ambiental o ecosistémico. Estas áreas se encuentran dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Ecuador (SNAP).

En este PIT, el cual tiene una subclasificación de suelo rural de protección y un tratamiento de conservación, se trata de minimizar las actividades de tipo antrópico. Los usos que se le otorga para lograr dicho objetivo serán estrictamente de: conservación, restauración y reforestación.

Algunas actividades inherentes a la investigación y al turismo recreativo y contemplativo serán restringidos, si no existe un impacto directo hacia el medio ambiente.

Estas acciones tienen el objetivo de cuidar el estado natural de estas áreas que poseen una biodiversidad con un alto valor ecológico, con la finalidad de asegurar la continuidad de los procesos evolutivos naturales.

- **PIT-02-SR-P-C: Zona de uso y Conservación Sustentable.**

El PIT de Zona de uso y Conservación Sustentable, abarca lo que son las 5 áreas de conservación municipal y uso sostenible (ACMUS). Las áreas de este polígono deben ser protegidas y conservadas, además de restaurar las fuentes de agua destinadas al consumo humano.

El polígono (PIT) en mención tiene una subclasificación de protección y un tratamiento de conservación. Es por ello que los usos que se le otorgarán serán de conservación, recuperación, restauración y reforestación. Existirán usos correspondientes a turismo ecológico con restricciones

- **PIT-03-SR-P-C: Zona natural de Protección**

En este polígono se han ubicado a aquellas zonas con un alto valor ecológico, que genera muchos servicios ambientales para el cantón, y son áreas propicias para el desarrollo de la conservación con fines de belleza escénica, recreación y/o investigación ecológica.

- **PIT-04-SR-P-C: Zona de Protección Hidrológica**

El suelo que se ha ubicado dentro de este polígono, son aquellas microcuencas abastecedoras de agua para consumo humano, así mismo se incluyen los márgenes de protección de ríos y quebradas, que se van a conservar y mantener de acuerdo a la normativa municipal vigente.

- **PIT-05-SR-P-C: Zona de Interés Turístico y Arqueológico**

Dentro de este polígono se han ubicado zonas de importancia y con un potencial para generar actividades turísticas. Aquí se encuentran sitios arqueológicos inventariados y registrados por el (INPC), de una gran importancia cultural para el cantón Palanda, cuyas características pueden ser potencializadas para el desarrollo del Turismo.

Estas zonas tienen una importancia en el ámbito de la arqueología para el desarrollo de investigaciones y con un potencial para convertirse en un atractivo turístico interesante.

- **PIT-06-SR-P-C: Zona de Restauración Ecológica**

En este polígono se han ubicado aquellas zonas intermedias que han sido afectadas por actividades antrópicas, prácticas agrícolas y ganaderas inadecuadas, explotación no sostenible de recursos naturales.

Estas prácticas han generado que estos ecosistemas se vayan degenerando. Es por esta razón que el tratamiento urbanístico de recuperación y los usos relacionados a la protección, conservación y restauración, permitirán rehabilitar estos ecosistemas.

- **PIT-07-SR-PR-PP: Zona de Desarrollo Agroforestal**

El polígono de Zona de Desarrollo Agroforestal agrupa zonas destinadas a las actividades agrícolas que tienen un impacto menor en la alteración del suelo. Debido a las condiciones morfológicas, geológicas y geomorfológicas de estas zonas. El uso principal es de plantas leñosas perennes (árboles y arbustos), además de que se encuentran asociadas con cultivos y/o animales.

- **PIT-08-SR-PR-PP: Zona de Desarrollo Agropecuario**

Las áreas que se encuentran dentro de este polígono están destinadas a la producción agrícola y ganadera intensiva. Estas actividades se desarrollan de forma tradicional, sin cuidado del entorno y las características del paisaje. El tratamiento que se ha otorgado a este PIT, es de Promoción Productiva, y cuyos usos permitirán el desarrollo de las actividades agrícolas y pecuarias.

- **PIT-09-SR-EU-D: Zona restringida para el Desarrollo Urbano**

En este PIT, se han ubicado aquellas áreas que se encuentran en zonas de riesgo, que no permiten el desarrollo urbano y la expansión urbana.

En el PIT de Zona restringida para el Desarrollo Urbano, se ha ubicado un tratamiento de desarrollo, pero en cuanto a sus usos, se prohibirá el uso destinado a vivienda y afines.

Se ubicará como uso principal la conservación y recuperación de estas zonas.

- **PIT-10-SR-EU-D: Zona rural de expansión urbana**

En este PIT se han ubicado aquellas áreas que abarcan a los asentamientos humanos rurales de categoría 1. Estos asentamientos se encuentran en proceso de consolidación y crecimiento.

- **PIT-11-SR-EU-D: Asentamientos Humanos Rurales**

En el cantón Palanda existen algunos asentamientos humanos rurales, cuya consolidación y concentración poblacional es alta y densa, además que se encuentran en su mayoría, dotados de infraestructura educativa, de salud e incluso de servicios básicos. Es por ello que previamente se los ha identificado para delimitarlos y otorgarles una normativa específica. Estos asentamientos tienen una categorización de Tipo 2.

Esta normativa permitirá planificarlos de mejor manera para que posteriormente entren dentro de la categoría de asentamientos urbanos.

PITS RURALES DEL CANTÓN PALANDA					
POLÍGONO	PIT	SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	TRATAMIENTO	COMPETENCIA NORMATIVA	ÁREA
PIT-01-SR-P-C	Zona de Patrimonio de Áreas Protegidas Naturales del Estado	Protección	Conservación	MAE	66083,99 12
PIT-02-SR-P-C	Zona de Uso y Conservación Sustentable	Protección	Conservación	GADMP	77318,28 33
PIT-03-SR-P-C	Zona Natural de protección	Protección	Conservación		28752,90 77
PIT-04-SR-P-C	Zona de Protección Hidrológica	Protección	Conservación	Secretaría del Agua-GADMP	1993,497 9
PIT-05-SR-P-C	Zona de Interés Turístico y Arqueológico	Protección	Conservación	INPC	190,7885

<b>PIT-06-SR-P-R</b>	Zona de Restauración Ecológica	Protección	Recuperación	MAE-GADMP	28548,73 25
<b>PIT-07-SR-PR-PP</b>	Zona de desarrollo Agroforestal	Producción	Promoción productiva	GADMP	2300,768 3
<b>PIT-08-SR-PR-PP</b>	Zona de desarrollo Agropecuario	Producción	Promoción productiva	GADMP	285,3828
<b>PIT-09-SR-EU-D</b>	Zona restringida para el desarrollo urbano	Expansión Urbana	Desarrollo	SNGR-GADMP	145,0776
<b>PIT-10-SR-EU-D</b>	Zona rural de expansión urbana	Expansión Urbana	Desarrollo	GADMP	46,8380
<b>PIT-11-SR-EU-D</b>	Asentamientos humanos rurales	Expansión Urbana	Desarrollo	GADMP	117,6372

Tabla 1 Tabla de PITS Rurales

Fuente: Gad Municipal de Palanda, 2023

Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023

### 3.1.2. Cálculo de lote mínimo en las áreas rurales del cantón Palanda.

ASENTAMIENTOS HUMANOS CATEGORÍA 2				
PARROQUIA	BARRIO TIPO	LOTE MÍNIMO	LOTE PROMEDIO	LOTE MÁXIMO
<b>PALANDA</b>	Pucarón	200	180	700
<b>VALLADOLID</b>	Tapala	185	200	500
<b>SAN FRANCISCO DEL VERGEL</b>	Bolivia	190	200	600
<b>EL PORVENIR DEL CARMEN</b>	Loyola	190	300	500
<b>PROMEDIO</b>		191	220	575

Tabla 2 Definición de lote mínimo en asentamientos humanos categoría 2 en áreas rurales

Fuente: Gad Municipal de Palanda, 2023

Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023

Para realizar la definición del tamaño de lote en las áreas rurales de los asentamientos humanos rurales, se realizó un análisis del tamaño de lotes de los poblados de categoría 2 de los barrios de mayor dimensión de las parroquias rurales: Pucarón, Tapala, Bolivia, Loyola.

De cada poblado se realizó el promedio del lote mínimo, promedio y máximo de cada centro poblado y de cada uno de ellos se realizó una tabulación general, donde los resultados que se obtuvo son: lote mínimo 191 en donde se dejará una dimensión de (200 m<sup>2</sup>), lote promedio (220m<sup>2</sup>), lote máximo (575m<sup>2</sup>) (Tabla 155).

UNIDAD PRODUCTIVA AGROPECUARIA			
PARROQUIA	LOTE MÍNIMO (HAS)	LOTE PROMEDIO (HAS)	LOTE MÁXIMO (HAS)
PALANDA	1,2000	5,2700	-
VALLADOLID	2,3300	17,2000	-
SAN FRANCISCO DEL VERGEL	2,4500	17,3700	-
LA CANELA	13,6700	35,0000	-
EL PORVENIR DEL CARMEN	2,6700	31,7300	-
PROMEDIO	4,4640	21,3140	-

Tabla 3 Definición de lote mínimo en el suelo rural de producción

Fuente: Gad Municipal de Palanda, 2023

Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023

Para el cálculo de la Unidad Productiva Agropecuaria (UPA) en las zonas rurales productivas del cantón Palanda, se toma en consideración dos criterios para el análisis. El primero hace un análisis de las dimensiones de los predios en el área rural del cantón Palanda, para tabularlos y definir un tamaño promedio. Este resultado muestra que el tamaño mínimo de las UPA, en las parroquias rurales del cantón Palanda, es de menos de 5 hectáreas. Se tiene un tamaño desde 1 hectárea hasta llegar a 40 has aproximadamente. Es por ello que se realiza una tabulación en donde el promedio de lote mínimo es de 4.4640 hectáreas. Además, se obtiene como resultado 21.3140 hectáreas como lote promedio, en todas las áreas rurales, destinadas a suelo de producción de las parroquias del cantón Palanda.

Este resultado no se separa del análisis desarrollado por el MAG en el censo nacional, donde el 65% de las Unidades Productivas Agropecuarias (UPA), en las zonas rurales del país tienen un área menor de 5 has.

Finalmente, dentro del GAD Municipal del cantón Palanda existe la **“Ordenanza que regula el fraccionamiento Territorial Rural en el cantón Palanda”**, emitida y aprobada en el año 2015. La cual dispone como lote mínimo **10 000 m<sup>2</sup> (1,000 hectárea)**. Es por ello que se mantendrá la disposición de dicha Ordenanza en vigencia.

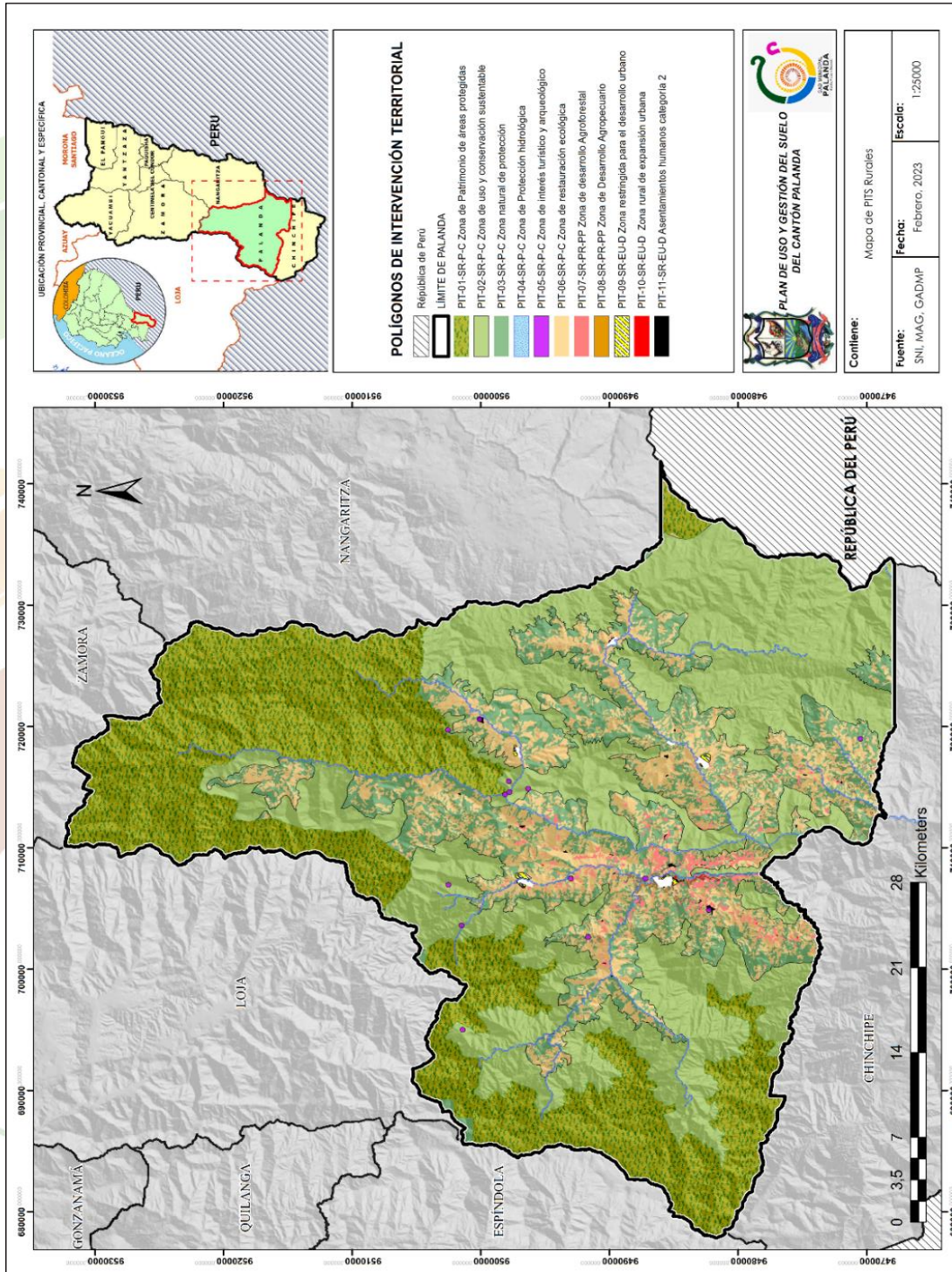


Imagen 128 Polígonos de intervención Territorial (PIT) del Suelo Rural del cantón Palanda

Fuente: Propia  
Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023.

### 3.2. Asignación de tratamientos urbanísticos en los PITS Rurales

(Revisar tabla de usos específicos para suelo rural. Pág. 347)

PIT-01-SR-P-C																	
N.º	CLASIFICACIÓN DEL SUELO			SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO										
1	Rural			Protección			Conservación										
ZONA DE PATRIMONIO DE ÁREAS PROTEGIDAS NATURALES DEL	USO PRINCIPAL			USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS.			USOS PROHIBIDOS							
	10-1; 10-2			10-3			10-4; 10-5; 20-1; 20-2; 20-4			20-3; 20-5; 30; 40; 50; 60; 70; 80; 100; 200; 300; 400; 500; 600; 700; 800; 900							
	EDIFICACIÓN									HABILITACIÓN DEL SUELO							
	Nro.	TIPO DE IMPLANTACIÓN			EDIFICABILIDAD			RETIROS			DISTANCIA ENTRE	COS PB	CUS	LOTE	LOTE	LOTE	FRENTE
		PISOS	METROS	CONCESIÓN ONEROSA (Nro.)	FRENTE	LADO	POSTERIOR				%	%	m2	m2	m2	m	
	<b>OBSERVACIONES</b>																
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dentro del área del Área de Patrimonio de Áreas Protegidas Naturales del Estado no se podrán realizar intervenciones sin autorización del Ministerio del Ambiente (MAE)</li> </ul>																

Tabla 4 PIT-01-SR-P-C Zona de Patrimonio de Áreas Protegidas Naturales del Estado

Fuente: Gad Municipal de Palanda, 2023

Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023

(Revisar tabla de usos específicos para suelo rural. Pág. 347)

PIT-02-SR-P-C															
N.º	CLASIFICACIÓN DEL SUELO			SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO								
2	Rural			Protección			Conservación								
ZONA DE USO Y CONSERVACIÓN SUSTENTABLE	USO PRINCIPAL			USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
	10-1; 10-2			10-3			10-4; 10-5; 20-1; 20-2; 20-4			20-3; 20-5; 30; 40; 50; 60; 70; 80; 100; 200; 300; 400; 500; 600; 700; 800; 900					
	EDIFICACIÓN									HABILITACIÓN DEL SUELO					
	Nro.	TIPO DE	EDIFICABILIDAD			RETIROS			DISTANCIA ENTRE	COS PB	CUS	LOTE	LOTE	LOTE	FRENTE
			PISOS	METROS	CONCESIÓN	FRENTE	LADO	POSTERIO		%	%	m2	m2	m2	m
	<b>OBSERVACIONES</b>														
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente.</li> </ul>														

Tabla 5 PIT-02-SR-P-C Zona de Conservación Sustentable

Fuente: Gad Municipal de Palanda, 2023

Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023



(Revisar tabla de usos específicos para suelo rural. Pág. 347)

PIT-03-SR-P-C															
N.º	CLASIFICACIÓN DEL SUELO				SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO						
3	Rural				Protección				Conservación						
ZONA NATURAL DE PROTECCIÓN	USO PRINCIPAL			USOS COMPLEMENTARIOS				USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS				
	10-1; 10-2; 10-3			10-4; 10-5; 20-1; 20-2; 20-4; 70				20-3; 20-5, 600*, 60*			30; 40; 50; 80; 100; 200; 300; 400; 500; 700; 800; 900				
	EDIFICACIÓN										HABILITACIÓN DEL SUELO				
	Nro.	TIPO DE	EDIFICABILIDAD			RETIROS			DISTANCIA ENTRE	COS PB	CUS	LOTE	LOTE	LOTE	FRENTE
			PISOS	METROS	CONCESIÓN	FRENTE	LADO	POSTERIOR							
OBSERVACIONES															
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente.</li> <li>El uso de suelo de vivienda (600*), en este polígono se realizará bajo las especificaciones de vivienda aislada de 1 planta realizada con materiales del lugar.</li> <li>60*: El uso de suelo restringido que se podrá realizar en cuanto a equipamiento es el de recreación, con previo análisis de que no cause un impacto al medio ambiente, o pueda ubicarse en una zona de riesgo.</li> </ul>															

Tabla 6 PIT-03-SR-P-C Zona Natural de Protección

Fuente: Gad Municipal de Palanda, 2023

Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023

(Revisar tabla de usos específicos para suelo rural. Pág. 347)

PIT-04-SR-P-C															
N.º	CLASIFICACIÓN DEL SUELO			SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO								
4	Rural			Protección			Conservación								
ZONA DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS						
	10-1; 10-2		10-3			10-4; 10-5; 20-1; 20-2			20-3, 20-4; 20-5; 30; 40; 50; 60; 70; 80; 100; 200; 300; 400; 500; 600; 700; 800; 900						
	EDIFICACIÓN								HABILITACIÓN DEL SUELO						
	Nro.	TIPO DE	EDIFICABILIDAD			RETIROS			DISTANCIA ENTRE	COS PB	CUS	LOTE	LOTE	LOTE	FRENTE
			PISOS	METROS	CONCESIÓN ONEROSA	FRENTE	LADO	POSTERIO							
	OBSERVACIONES														
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remitirse a la: <b>Ordenanza para la protección y restauración de fuentes de agua, ecosistemas frágiles, biodiversidad y servicios ambientales del cantón Palanda a través de la creación y gestión de áreas de conservación municipal y uso sostenible.</b></li> <li><b>Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente.</b></li> </ul>														

Tabla 7 PIT-04-SR-P-C Zona de Protección Hidrológica

Fuente: Gad Municipal de Palanda, 2023

Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023

(Revisar tabla de usos específicos para suelo rural. Pág. 347)

PIT-05-SR-P-C															
N.º	CLASIFICACIÓN DEL SUELO			SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO								
5	Rural			Protección			Conservación								
ZONA DE INTERÉS TURÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO	USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS						
	10-1; 10-2; 10-3		10-4; 10-5			20-1; 20-2; 20-4; 60*			20-3; 20-5; 30; 40; 50; 70; 80; 100; 200; 300; 400; 500; 600; 700; 800; 900						
	EDIFICACIÓN								HABILITACIÓN DEL SUELO						
	Nro.	TIPO DE IMPLANTACIÓN	EDIFICABILIDAD			RETIROS			DISTANCIA ENTRE	COS PB	CUS	LOTE	LOTE	LOTE	FRENTE
			PISOS	METROS	CONCESIÓN ONEROSA	FRENTE	LADO	POSTERIOR							
OBSERVACIONES															
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente.</li> <li>60*. Los equipamientos que pueden realizarse dentro de este polígono, son aquellos que ayuden a conservar, difundir y potencializar el valor arqueológico, turístico o natural de los bienes que se encuentren dentro de este PIT. Los materiales que se utilizarán no deben generar un impacto agresivo al medio ambiente.</li> <li>No se podrá realizar ningún tipo de intervención sin autorización del INPC</li> </ul>															

Tabla 8 PIT-05-SR-P-C Zona de Interés Turístico y Arqueológico

Fuente: Gad Municipal de Palanda, 2023

Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023

(Revisar tabla de usos específicos para suelo rural. Pág. 347)

PIT-06-SR-P-R																	
N.º	CLASIFICACIÓN DEL SUELO			SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO										
6	Rural			Protección			Recuperación										
ZONA DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA	USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS								
	10-1; 10-2; 10-3		10-4; 10-5 20-1; 20-2; 20-4; 60*, 70			20-3, 20-5, 600*			30; 40; 50; 80; 100; 200; 300; 400; 500; 700; 800; 900								
	EDIFICACIÓN								HABILITACIÓN DEL SUELO								
	Nro.	TIPO DE IMPLANTACIÓN			EDIFICABILIDAD			RETIROS			DISTANCIA ENTRE	COS PB	CUS	LOTE	LOTE	LOTE	FRENTE
		PISOS	METROS	CONCESIÓN ONEROSA	FRENTE	LADO	POSTERIOR				%	%	m2	m2	m2	m	
	OBSERVACIONES																
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente.</li> <li>El uso de suelo de vivienda (600), en este polígono se realizará bajo las especificaciones de vivienda aislada de 1 planta realizada con materiales del lugar.</li> <li>60*: El uso de suelo complementario que se podrá realizar en cuanto a equipamiento es el de recreación: (Parques, centros recreativos ecológicos, parques botánicos, entre otros)</li> </ul>																

Tabla 9 PIT-06-SR-P-R Zona de Restauración Ecológica

Fuente: Gad Municipal de Palanda, 2023

Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023

Revisar tabla de usos específicos para suelo rural. Pág. 347)

PIT-07-SR-PR-PP															
N.º	CLASIFICACIÓN DEL SUELO			SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO								
7	Rural			Producción			Promoción Productiva								
ZONA DE DESARROLLO AGROFORESTAL	USO PRINCIPAL			USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS					
	30-1, 30-6			30-2; 10; 20; 70			30-3; 30-4: 30-5; 30-7; 30-8; 30-9; 50*; 600*, 100			40; 60; 80; 200; 300; 400; 500; 700; 800; 900					
	EDIFICACIÓN							HABILITACIÓN DEL SUELO							
	Nro.	TIPO DE IMPLANTACIÓN	EDIFICABILIDAD		RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	CUS	LOTE MÍNIMO	LOTE	LOTE PROMEDIO	FRENTE	
			PISOS	METROS	CONCESIÓN	FRENTE	LADO								POSTERIO
	Aislada		2	6		10	10	10	12	0,9	1,8	10000	-	50000	
	OBSERVACIONES														
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente.</li> <li>La Unidad Productiva Agropecuaria (UPA), en las zonas rurales se establece tomando en consideración los parámetros establecidos por el MAG en el censo nacional mencionando que el 65% de las UPA a nivel nacional tienen un área menor de 5 has. Analizando el Catastro Rural del MAGAP, se tiene un lote promedio de aproximadamente 50 000 m2 (5has).</li> <li>El Lote mínimo se sujeta a la "Ordenanza que regula el fraccionamiento Territorial Rural en el cantón Palanda", en donde se dispone un lote mínimo de 1000 has.</li> <li>50* El uso de suelo y actividades relativos de industria se realizarán solamente en casos de industria de bajo y mediano impacto, previo estudio de impacto ambiental. Las industrias de alto impacto y de alto riesgo quedan prohibidas.</li> <li>El uso de suelo de vivienda restringido (600*), en este polígono se realizará bajo las especificaciones de vivienda aislada de 1 planta realizada con materiales del lugar.</li> </ul>														

Tabla 10 PIT-07-SR-PR-PP Zona de Desarrollo Agroforestal

Fuente: Gad Municipal de Palanda, 2023

Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023

Revisar tabla de usos específicos para suelo rural. Pág. 347)

PIT-08-SR-PR-PP														
N.º	CLASIFICACIÓN DEL SUELO			SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO							
8	Rural			Producción			Promoción Productiva							
ZONA DE DESARROLLO AGROPECUARIO	USO PRINCIPAL			USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS				
	30-1, 30-2, 30-3; 30-4; 30-5;			10; 20; 30-6; 30-7; 30-8; 30-9; 70			600*; 50*; 100			40; 60; 80; 200; 300; 400; 500; 700; 800; 900				
	EDIFICACIÓN							HABILITACIÓN DEL SUELO						
	Nro.	TIPO DE EDIFICABILIDAD			RETIROS			DISTANCIA	COS PB	CUS	LOTE MÍNIM	LOTE	LOTE PROME	FRENT
	PISOS	METROS	CONCESIÓN	FRENTE	LADO	POSTERI		%	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	
Aislad	2	6		10	10	10	12	0,9	1,8	10000	-	50000		
OBSERVACIONES														
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente.</li> <li>La Unidad Productiva Agropecuaria (UPA), en las zonas rurales se establece tomando en consideración los parámetros establecidos por el MAG en el censo nacional mencionando que el 65% de las UPA a nivel nacional tienen un área menor de 5 has. Analizando el Catastro Rural del MAGAP, se tiene un lote promedio de aproximadamente 50 000 m<sup>2</sup> (5has).</li> <li>El Lote mínimo se sujeta a la "Ordenanza que regula el fraccionamiento Territorial Rural en el cantón Palanda", en donde se dispone un lote mínimo de 1000 has.</li> <li>50* El uso de suelo y actividades relativos de industria se realizarán solamente en casos de industria de bajo y mediano impacto, previo estudio de impacto ambiental. Las industrias de alto impacto y de alto riesgo quedan prohibidas.</li> <li>El uso de suelo de vivienda (600), en este polígono se realizará bajo las especificaciones de vivienda aislada de 1 planta realizada con materiales del lugar.</li> </ul>														

Tabla 11 PIT-08-SR-PR-PP Zona de Desarrollo Agropecuario

Fuente: Gad Municipal de Palanda, 2023

Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023

(Revisar tabla de usos específicos para suelo rural. Pág. 347)

PIT-09-SR-EU-D															
N.º	CLASIFICACIÓN DEL SUELO			SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO								
9	Rural			Expansión urbana			Desarrollo								
ZONA RESTRINGIDA PARA EL DESARROLLO URBANO	USO PRINCIPAL		USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS						
	10-1; 10-2; 10-3		10-4; 10-5 20-1; 20-2; 20-4			20-3, 20-5, 60*, 600*, 30; 70			40; 50; 80; 100; 200; 300; 400; 500; 700; 800; 900						
	EDIFICACIÓN							HABILITACIÓN DEL SUELO							
	Nro.	TIPO DE	EDIFICABILIDAD			RETIROS			DISTANCIA ENTRE	COS PB	CUS	LOTE	LOTE	LOTE	FRENTE
			PISOS	METROS	CONCESIÓN	FRENTE	LADO	POSTERIO							
	OBSERVACIONES														
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente o implique estar en zona de riesgo</li> <li>60*: El uso de suelo complementario que se podrá realizar en cuanto a equipamiento es el de recreación</li> <li>600*: La vivienda está restringida, en esta zona, la Dirección de Planificación Territorial y de Proyectos deberá exigir al/la propietario (a) un estudio geotécnico de suelos del predio en un laboratorio acreditado, documentos con los cuales la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos decidirá la factibilidad de permiso de construcción y los aspectos técnicos adicionales recomendables en caso de que sea posible construir. Pudiendo la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos solicitar un informe técnico a las unidades, direcciones, y/o jefaturas que creyere pertinente</li> </ul>														

Tabla 12 PIT-09-SR-EU-D Zona Restringida para el Desarrollo Urbano

Fuente: Gad Municipal de Palanda, 2023

Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023

(Revisar tabla de usos específicos para suelo rural. Pág. 347)

PIT-10-SR-EU-D															
N.º	CLASIFICACIÓN DEL SUELO			SUBCLASIFICACIÓN				TRATAMIENTO							
10	Rural			Expansión Urbana				Desarrollo							
ZONA RURAL DE EXPANSIÓN URBANA	USO PRINCIPAL			USOS COMPLEMENTARIOS				USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS				
	80, 600			10, 20, 60, 70, 100, 200, 300, 400, 500, 50-1				30; 50-2, 900			40; 50-3 ;50-4; 700; 800				
	EDIFICACIÓN									HABILITACIÓN DEL SUELO					
	Nro.	TIPO DE IMPLANTACIÓN	EDIFICABILIDAD			RETIROS			DISTANCIA ENTRE	COS PB	CUS	LOTE MÍNIMO	LOTE MÁXIMO	LOTE PROMEDIO	FRENTE
			PISOS	METROS	CONCESIÓN ONEROSA	FRENTE	LADO	POSTERIOR							
Adosada	2	6				5	12	0,8	1,6	300	-	750	20		
OBSERVACIONES															
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente, y las viviendas del sector.</li> <li>El polígono de expansión urbana se habilitará como Asentamientos humanos categoría II una vez que 85% del área urbana se encuentre consolidada. Además del análisis que se realice en la próxima actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo.</li> </ul>															

Tabla 13 PIT-10-SR-EU-D Zona Rural de Expansión Urbana

Fuente: Gad Municipal de Palanda, 2023

Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023



PIT-11-SR-EU-D															
N.º	CLASIFICACIÓN DEL SUELO			SUBCLASIFICACIÓN			TRATAMIENTO								
11	Rural			Expansión Urbana			Desarrollo								
ASENTAMIENTOS HUMANOS RURALES	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS			USOS RESTRINGIDOS			USOS PROHIBIDOS							
	80, 600	10, 20, 60, 70, 100, 200, 300, 400, 500, 50-1, 800			900			30, 40; 50-2; 50-3; 50-4; 700							
	EDIFICACIÓN							HABILITACIÓN DEL SUELO							
	Nro.	TIPO DE IMPLANTACIÓN	EDIFICABILIDAD			RETIROS			DISTANCIA ENTRE BLOQUES	COS PB	CUS	LOTE MÍNIMO	LOTE MÁXIMO	LOTE PROMEDIO	FRENTE MÍNIMO
			PISOS	METROS	CONCESIÓN ONEROSA	FRENTE	LADO	POSTERIO							
	Adosad	2	6	1	3-5	3	12	0,8	1,6	200	-	220	10		
	<b>OBSERVACIONES</b>														
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dentro de los usos restringidos, se permitirá su viabilidad, luego de realizar un estudio que muestre que el uso solicitado no afectaría de ninguna manera al medio ambiente, y las viviendas del sector.</li> <li>• Esta normativa aplicará para todos aquellos asentamientos humanos que han sido categorizados dentro de la Jerarquización con categoría 2, y que se encuentren dentro del polígono de asentamientos humanos rurales.</li> <li>• Todas las viviendas que se encuentren dentro de estos polígonos y cuya ubicación este cerca de una vía, tendrá en cuenta los siguientes retiros y anchos de acera:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Viviendas cerca del IV Eje vial, tendrán un retiro frontal de 5m y un ancho de acera de 2m.</li> <li>○ Viviendas que se encuentren cerca de vías de 2do y 3er orden, tendrán un retiro frontal de 3m y un ancho de acera de 1.5 m</li> </ul> </li> </ul> <p>(Se debe considerar estos retiros, tomando en cuenta que debe existir un proyecto vial previamente definido y aprobado, con el ancho de vías apropiado, para luego establecer el ancho de acera antes mencionado y su respectivo retiro)</p> <p>(Toda construcción fuera de estos polígonos deberá sujetarse a lo establecido por el MTOP)</p>														

- **El retiro posterior se mantendrá en 3 m**
- **En polígonos donde existan viviendas donde predomine la construcción a nivel de línea de fábrica, se realizará el análisis y justificación respectiva y se permitirá la construcción sin retiro frontal.**
- **Los asentamientos humanos incluidos en este PIT rural, luego de la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo, se analizará su crecimiento y consolidación, para su recategorización en Centros Urbanos.**

*Tabla 14 PIT-11-SR-EU-D Zona Rural de Expansión Urbana*

*Fuente: Gad Municipal de Palanda, 2023*

*Elaboración: Gad Municipal de Palanda, 2023*

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Deróguese parcialmente todo aquello que contravenga a la presente ordenanza.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente reforma de ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el dominio web de la institución.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palanda, a los 07 días del mes de junio del año 2023.

Publíquese en la página de dominio web del Gobierno Municipal del Cantón Palanda.



Firmado electrónicamente por:  
**SEGUNDO MISAE  
JARAMILLO QUEZADA**

Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada  
**ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA**



Firmado electrónicamente por:  
**GALO FIDENCIO  
ALVERCA JIMENEZ**

Abg. Galo Fidencio Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD-CP**

**SECRETARÍA GENERAL. - CERTIFICO.** – Que la **ORDENANZA REFORMATORIA DE ACTUALIZACION Y FORMULACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDyOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PALANDA**, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palanda, en sesión ordinaria de fecha 23 de mayo de 2023; y, sesión extraordinaria de fecha 7 de junio de 2023, respectivamente. Tal como lo determina el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Palanda, 07 de junio del 2023



Firmado electrónicamente por:  
**GALO FIDENCIO  
ALVERCA JIMENEZ**

Abg. Galo Fidencio Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD-CP**

**SECRETARIO GENERAL.** – A los 7 días del mes de junio de 2023, las 17h25: **VISTOS.**- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, envíase tres ejemplares de la presente ordenanza al señor Alcalde, para su correspondiente sanción.



Firmado electrónicamente por:  
**GALO FIDENCIO  
ALVERCA JIMENEZ**

Abg. Galo Fidencio Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD-CP**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PALANDA.**- A los 8 días del mes de junio de 2023, las 12h00, de conformidad con lo estipulado en el Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), habiéndose observado el trámite legal, la **SANCIONO** y **ORDENO** la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el portal web institucional.



Firmado electrónicamente por:  
**SEGUNDO MISAE  
JARAMILLO QUEZADA**

Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada  
**ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA**

**SANCIONÓ Y ORDENÓ** la promulgación a través de su publicación, de la **ORDENANZA REFORMATORIA DE ACTUALIZACION Y FORMULACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDyOT) 2019-2023 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PALANDA**, señor Ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada, alcalde del cantón Palanda, a los ocho días del mes de junio del año dos mil veinte y tres. **LO CERTIFICO. -**



Firmado electrónicamente por:  
**GALO FIDENCIO  
ALVERCA JIMENEZ**

Abg. Galo Fidencio Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD-CP**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

MG/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.