

# ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN PALANDA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
DEL CANTÓN PALANDA

Administración 2023-2027

**GAD  
PALANDA**  
*Mos Awe!*

 **PDOT**  **PUGS**





**CONTENIDO**

ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN PALANDA ..... 30

LIBRO PRIMERO ..... 35

Ordenamiento Y Desarrollo Territorial..... 35

    CAPITULO I:..... 35

        Disposiciones Generales..... 35

            Artículo 1.- Objetivos..... 35

    TÍTULO I ..... 35

        Del Plan De Ordenamiento Y Desarrollo Territorial ..... 35

        Cantonal..... 35

    CAPÍTULO I..... 35

        Plan De Ordenamiento Y Desarrollo Territorial ..... 35

    SECCIÓN I ..... 36

        Generalidades..... 36

            Artículo 2.- Ámbito del Plan..... 36

            Artículo 3.- Naturaleza del Plan..... 36

            Artículo 4.- Objeto del Plan ..... 36

            Artículo 5.- Instrumento ..... 37

            Artículo 6.- Vigencia y publicidad del Plan ..... 37

            Artículo 7.- De la revisión, reforma y modificación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial..... 37

            Artículo 8.- Finalidad del Plan..... 37

            Artículo 9.- Unidad Responsable de la Gestión y Ejecución de la actualización Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial..... 38

            Artículo 10.- El Ordenamiento Territorial como política pública ..... 38

            Artículo 12.- Seguimiento y Evaluación..... 39

            Artículo 13.- Del Control de la Ejecución..... 40

            Artículo 14.- Aprobación Presupuestaria ..... 40

            Artículo 15.- De la Comunicación, Promoción y Difusión del PDOT..... 40

    SECCIÓN II ..... 40

        De Los Componentes Y Sus Objetivos Estratégicos..... 40

            Artículo 16.- Componentes del PDOT 2023-2027 ..... 40

Artículo 17.- Objetivo estratégico del componente Físico-Ambiental.....	40
Artículo 18.- Objetivo estratégico del componente económico productivo .....	40
Artículo 19.- Objetivo estratégico del componente socio cultural .....	41
Artículo 20.- Objetivo estratégico del componente asentamientos humanos ...	41
Artículo 21.- Objetivo estratégico del componente político institucional .....	41
SECCIÓN III .....	41
De Las Estrategias De Implementación .....	41
Artículo 22.- De Articulación.....	41
Artículo 23. - De organización institucional.....	41
Artículo 24.- De reducción y mitigación de riesgos.....	41
SECCIÓN IV.....	42
Del seguimiento y evaluación.....	42
Artículo 25.- Seguimiento y Evaluación.....	42
Artículo 26.- De los Productos .....	42
Artículo 27.- Del Sistema de Información Local-SIL.....	42
Artículo 28.- Participación Ciudadana .....	42
CAPÍTULO II.....	43
Del Modelo De Gestión .....	43
SECCIÓN I .....	43
Generalidades.....	43
Artículo 29. - Principios Rectores .....	43
Artículo 30.- Objetivos.....	44
SECCIÓN II .....	44
Estrategia de acompañamiento para la transversalización de los ejes de igualdad, .....	44
con énfasis en los enfoques de género e interculturalidad, en el proceso de .....	44
implementación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.....	44
Artículo 32.- Objetivo .....	44
Artículo 33.- Tácticas de Intervención.....	45
Del Modelo Territorial .....	45
Artículo 34.- Zonas Homogéneas Territoriales.....	45
LIBRO SEGUNDO .....	45

Plan De Uso Y Gestión De Suelo .....	45
TITULO I .....	45
Disposiciones Generales.....	45
Artículo 35.- Objeto .....	45
Artículo 36.- Ámbito y sujeción .....	45
Artículo 37.- Modificaciones.....	46
Artículo 38.- Aplicación e interpretación de normas .....	46
Artículo 39.- Facultad de resolución y consultas.....	47
Artículo 40.- Protección a las autorizaciones de habilitación de suelo.....	47
Artículo 41.- Protección a las autorizaciones de edificación.....	47
Artículo 42.- Fines.....	48
Artículo 43.- Definiciones .....	48
Artículo 44.- Casos no previstos .....	49
TITULO II .....	50
Del Uso Y Ocupación Del Suelo .....	50
PARRÁFO II.....	50
Instrumentos De La Planificación Territorial Del Plan De Uso Y Gestión Del Suelo Y De Los Instrumentos Complementarios .....	50
Artículo 45.- Plan de Uso y Gestión del suelo .....	50
Artículo 46.- Instrumentos complementarios .....	50
SUB PARRAFO I .....	51
De Los Planes Maestros Sectoriales.....	51
Artículo 47.- Planes maestros sectoriales .....	51
SUB PARRAFO II .....	51
De Los Planes Parciales.....	51
Artículo 48.- Planes parciales .....	51
SUB PARÁGRAFO III.....	51
De Los Planes Complementarios .....	51
Artículo 49.- Definición de Suelo .....	51
Artículo 50.- Definición de Uso.....	52
Artículo 51.- Definición de Ocupación.....	52
CAPÍTULO I.....	52

Clasificación Del Suelo .....	52
Artículo 52.- Clasificación general del suelo.....	52
SECCIÓN I .....	52
Suelo Urbanizable.....	52
Artículo 53.- Suelo Urbanizable.....	52
PARÁGRAFO I .....	53
Subclasificación del suelo urbano .....	53
Artículo 54.- Suelo Consolidado .....	53
Artículo 55.- Suelo No Consolidado.....	53
Artículo 56.- Suelo de protección .....	53
SECCIÓN II .....	53
Suelo No Urbanizable .....	53
PARÁGRAFO ÚNICO .....	53
Criterio de Caracterización del Suelo No Urbanizable .....	53
Artículo 57.- Suelo no urbanizable .....	53
Artículo 58.- Ubicación Respecto al Nivel de Tanques de Distribución de Agua .....	53
Artículo 59.- Márgenes de Protección de Ríos y Quebradas.....	53
Artículo 60.- Áreas Inundables .....	54
Artículo 61.- Tipo de Suelo .....	54
Artículo 62.- Áreas Arqueológicas .....	54
Artículo 63.- Delimitación de los centros urbanos del cantón Palanda .....	54
TÍTULO III .....	57
De Los Usos Del Suelo.....	57
Artículo 64.- Definición.....	57
Artículo 65.- De los usos del suelo.....	57
Artículo 66.- Usos de Suelo Específicos .....	57
SECCIÓN I .....	57
Clasificación de Usos del Suelo.....	57
Artículo 67.- Destino de los usos .....	57
PARÁGRAFO I .....	58
Residencial.....	58
Artículo 68.- Uso residencial.....	58

Artículo 69.- Clasificación del uso residencial .....	58
030 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. ....	58
PARÁGRAFO II .....	58
Comercial y de Servicio.....	58
Artículo 70.- Uso comercial o de servicios .....	58
PARÁGRAFO III.....	58
Uso Mixto O Múltiple .....	58
Artículo 71.- Uso mixto o múltiple .....	58
PARÁGRAFO IV.....	59
Uso Industrial.....	59
Artículo 72.- Uso Industrial.....	59
Artículo 73.- Clasificación del uso industrial .....	59
PARÁGRAFO V.....	59
Uso Equipamiento .....	59
Artículo 74.- Uso Equipamiento .....	59
Artículo 75.- Clasificación del uso equipamiento .....	59
PARÁGRAFO VI.....	59
Uso De Protección Del Patrimonio Histórico Y Cultural.....	59
Artículo 76.- Uso de protección del patrimonio histórico y cultural.....	59
Artículo 77.- Clasificación del Uso Patrimonio Cultural .....	60
PARÁGRAFO VII.....	60
Uso Agropecuario .....	60
Artículo 78.- Uso agropecuario.....	60
PARÁGRAFO VIII.....	60
Uso Forestal .....	60
Artículo 79.- Uso forestal.....	60
PARÁGRAFO IX.....	60
Uso Acuícola .....	60
Artículo 80.- Uso acuícola.....	60
PARÁGRAFO X.....	60



Uso De Protección Ecológica .....	60
Artículo 81.- Uso de protección ecológica.....	60
PARÁGRAFO XI.....	61
Uso De Aprovechamiento Extractivo .....	61
Artículo 82.- Uso de aprovechamiento extractivo .....	61
Parágrafo XII .....	61
Uso De Protección De Riesgos.....	61
Artículo 83.- Uso de protección de riesgos .....	61
PARÁGRAFO XIII.....	61
NORMATIVA URBANÍSTICA PARA SUELO URBANO.....	61
Artículo 84.- Usos de suelo en suelo urbano.....	61
Artículo 85.- Características de ocupación en suelo urbano en la ciudad de Palanda .....	67
Artículo 86.- Características de ocupación en suelo urbano en la ciudad El Porvenir del Carmen.....	68
Artículo 89.- Características de ocupación en suelo urbano en la ciudad La Canela .....	69
Artículo 90.- Características de ocupación en suelo urbano en la ciudad Santa Clara.....	70
Artículo 91.- Usos de suelo en suelo rural: Protección Ecológica .....	71
Artículo 92.- Usos de suelo en suelo rural: Importancia Hídrica.....	73
Artículo 93.- Usos de suelo en suelo rural: Uso Agropecuario.....	75
Artículo 94.- Usos de suelo en suelo rural, Centralidades Rurales .....	78
PARÁGRAFO XIV.....	80
Compatibilidad De Los Usos Del Suelo .....	80
Artículo 95.- Categorías de Usos .....	80
SECCIÓN II .....	80
Derechos Y Deberes.....	80
Artículo 96.- Derechos de los propietarios del suelo urbano.....	80
Artículo 97.- Deberes de los propietarios del suelo urbano .....	81
Artículo 98.- Derechos de los propietarios del suelo rural.....	81
Artículo 99.- Deberes de los propietarios del suelo rural .....	81
SECCIÓN III .....	82

Normativa Urbanística.....	82
Artículo 100.- Normativa Urbanística para Habilitación del Suelo y Edificación	82
Artículo 101: Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad de Palanda .....	83
Artículo 102.- Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad El Porvenir del Carmen.....	84
Artículo 103.- Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad San Francisco del Vergel.....	84
Artículo 104.- Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad de Valladolid.....	85
Artículo 105.- Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad La Canela.....	85
Artículo 106.- Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad Santa Clara.....	86
Artículo 107.-Excepciones a la norma urbanística urbana y rural para la construcción de equipamiento comunitario, infraestructura y vivienda social .	87
Artículo 108.- Margen de tolerancia en el indicador de lote y frente mínimo con fines de fraccionamiento.....	87
Artículo 109.- Normativa urbanística para PITS en suelo rural, Centralidades Rurales, Jerarquía 2 .....	88
Artículo 110.- Normativa urbanística para PITS en suelo rural, Centralidades Rurales, Jerarquía 3 .....	88
Artículo 111.- Normativa urbanística para PITS en suelo rural, Lote mínimo.....	89
Artículo 112.- Características de ocupación para PITS en suelo rural.....	93
Artículo 113.- Zonas especiales de desarrollo económico .....	93
Artículo 114.- Aplicación de la zonificación.....	94
Artículo 115.- Intervención de profesionales.....	94
Artículo 116.- Intangibilidad de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana .....	94
Artículo 117.- Participación en las plusvalías y reparto equitativo.....	94
SECCIÓN IV.....	95
De La Planificación Territorial.....	95
PARRAFO I.....	95
Disposiciones Generales.....	95



Artículo 118.- De la participación ciudadana .....	95
Artículo 119.- Planificación territorial .....	95
Artículo 120.- Vigencia y actualización de los planes.....	95
Artículo 121.- Naturaleza jurídica de los planes .....	96
SUB PARÁGRAFO V .....	96
De Las Reglas Técnicas De Arquitectura Y Urbanismo.....	96
Artículo 122.- Reglas Técnicas .....	96
Artículo 123.- Reglas Técnicas de Arquitectura.....	96
PARÁGRAFO III .....	97
Instrumentos De Gestión.....	97
SUB PARÁGRAFO I.....	97
Gestión Institucional.....	97
Artículo 124.- Gestión de la planificación cantonal.....	97
Artículo 125.- Gestión territorial institucional .....	97
SUB PARÁGRAFO II.....	97
Instrumentos De Información Para La Habilitación Del Suelo Y La Edificación .....	97
Artículo 126.- Informes para habilitar el suelo y la edificación.....	97
SECCION V.....	97
Intervención Municipal En El Control Del Uso Y Ocupación Del Suelo .....	97
Artículo 127.- Del control territorial.....	97
Artículo 128.- Objetivos del control territorial.....	98
Artículo 129.- Instrumentos institucionales de control territorial .....	98
Artículo 130.- Controles aleatorios.....	98
Artículo 131.- Supervisión técnica del control territorial.....	99
Artículo 132.- Inspecciones especiales.....	99
Artículo 133.- Apelación de resoluciones.....	99
Artículo 134.- Constituyen instancias de la Dirección de Planificación las siguientes.....	99
Artículo 135. -Facultades.....	99
PARÁGRAFO I .....	100
Del Concejo Municipal.....	100
Artículo 136.- El Concejo Municipal de Palanda.....	100

PARÁGRAFO II .....	100
De la Dirección de Planificación .....	100
Artículo 137.- De la Dirección de Planificación .....	100
Artículo 138.- Son atribuciones, deberes y obligaciones de la Dirección de Planificación las siguientes: .....	101
PARÁGRAFO III .....	101
De la Comisaría Municipal .....	101
Artículo 139.- La Comisaría Municipal.....	101
Artículo 140.- De las resoluciones que expida la Comisaría Municipal.....	101
Artículo 141.- Son atribuciones, deberes y obligaciones de la Comisaría Municipal, las siguientes .....	101
PARÁGRAFO IV.....	102
Propietario.....	102
Artículo 142.-Propietario.....	102
Artículo 143.- Son derechos del propietario o promotor.....	102
Artículo 144.- Son deberes del propietario o promotor .....	102
PARÁGRAFO V.....	103
Profesionales .....	103
Artículo 145.- Profesionales .....	103
Artículo 146.- Requisitos .....	103
PARÁGRAFO VI.....	103
Del Director de la Obra .....	103
Artículo 147.- Director de Obra .....	103
TITULO IV .....	104
Del Desarrollo Urbanístico.....	104
CAPITULO I.....	104
De La Habilitación Del Suelo .....	104
SECCION I .....	104
Consideraciones Generales .....	104
Artículo 149.- Definición.....	104
SECCIÓN II.....	104
Planimetrías Urbanas y Rurales.....	104

Artículo 150.- Definición.....	104
Artículo 151.-Aclaratoria de linderos y dimensiones .....	104
Artículo 152.-Aclaratoria de linderos para transferencia de dominio .....	105
Artículo 153.-Requisitos para la aprobación de planimetrías urbanas y rurales .....	105
Artículo 154.-Proceso de aprobación de planimetrías urbanas y rurales .....	105
Artículo 155.- Del amojonamiento de predios .....	106
Artículo 156.-Tasa de pago por aprobación de planimetrías urbanas y rurales	106
SECCIÓN III .....	106
Reestructuración de Lotes.....	106
Artículo 157.- Proyectos de Reestructuración Parcelaria .....	106
Artículo 158.- Procedimiento de reestructuración .....	106
Artículo 159.- Requisitos para realizar la reestructuración.....	107
Artículo 160.- Acto administrativo de reestructuración .....	107
Artículo 161.- Tasas de pago por reestructuración urbana y rural .....	107
SECCIÓN IV .....	107
De La Cabida Mínima, Fajas De Terreno, Bienes Mostrencos Y Excedentes .....	107
Artículo 162.- Cabida mínima y fajas de terreno.....	107
Artículo 163.- Por lotes municipales.....	107
Artículo 164.- Por fajas municipales.....	108
Artículo 165.- Las fajas municipales .....	108
Artículo 166.- Las fajas de terreno municipal.....	108
Artículo 167.- Bienes mostrencos.....	108
Artículo 168.- Excedentes o diferencia en los lotes .....	108
Artículo 169.- Error Técnico Aceptable de Medición .....	108
Artículo 170.- Fajas municipales.....	108
SECCIÓN V.....	109
Excedentes o Diferencia de Terrenos de Propiedad Privada .....	109
Artículo 171.- Definición de Excedente o Diferencia de terrenos.....	109
Artículo 172.- Determinación de Excedentes y Diferencias .....	109
Artículo 173.- Excedentes y Diferencias que superen el ETAM .....	109



Artículo 174.- Regularización de excedentes y diferencias que no superen el ETAM.....	109
SECCIÓN VI.....	110
Unificación de Lotes .....	110
Artículo 175.- Definición de unificación de lotes .....	110
Artículo 176.- Aprobación para la unificación de lotes .....	110
Artículo 177.- Requisitos para la unificación de lotes .....	110
Artículo 178.- Procedimiento para unificación de lotes.....	111
Artículo 179. Tasa de cobro para el trámite de unificación de lotes .....	111
SECCIÓN VII.....	111
Áreas Verdes y Comunales .....	111
Artículo 180.- Entrega de áreas verdes y comunales a favor de la municipalidad .....	111
Artículo 182.- Concepto de áreas verdes y comunales .....	112
Artículo 183.- Requisitos para la entrega de áreas verdes de un fraccionamiento a favor de la municipalidad .....	112
Artículo 184.- Se exceptúa de entrega de áreas verdes y comunales .....	113
Artículo 185.- Excepciones a la contribución de áreas verdes y comunales.....	113
Artículo 186.- Áreas comunales de propiedad de la municipalidad .....	114
Artículo 187.- Mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal .....	114
SECCION VIII.....	114
Vías Públicas Y Otros Bienes De Uso Común.....	114
Artículo 188.- De la Definición de Vía Pública .....	114
Artículo 189.- Elementos del sistema vial .....	115
Artículo 190.- Prestación de los servicios públicos .....	115
Artículo 191.- Traspasos de dominio de lotes en subdivisiones .....	115
Artículo 192.- Bienes de dominio público del municipio .....	115
Artículo 193.- Casos particulares ocupación vía pública .....	116
Artículo 194.- Vencimiento del plazo .....	116
Artículo 195.- Prohibiciones en la ocupación de la vía pública .....	116
Artículo 196.- Derecho de vías .....	116
Artículo 197.- Afectaciones de protección .....	116

TITULO V .....	117
De La Edificación O Aprovechamiento Urbanístico .....	117
CAPITULO I .....	117
Consideraciones Generales Para Habilitar El Suelo .....	117
Artículo 198. – Definición .....	117
Artículo 199.- Edificación.....	117
Artículo 200.- Parámetros para la edificación y habitabilidad del suelo.....	117
Artículo 201.- Código de PIT en suelo urbano.....	117
Artículo 202.- Código de PIT en suelo rural.....	118
Artículo 203.- Edificabilidad del Suelo.....	119
Artículo 204.- Intervenciones constructivas.....	119
Artículo 205.- Dimensiones y áreas mínimas de lotes .....	120
Artículo 206.- Coeficiente de Ocupación del Suelo .....	120
Artículo 207.- Ocupación provisional .....	120
SECCION I .....	120
Estándares Urbanísticos .....	120
Artículo 208.- Altura y dimensiones de edificación.....	120
Artículo 209.- Altura de local.....	121
Artículo 210.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial .....	121
Artículo 211.- Altura de edificación.....	121
Artículo 212.- Edificaciones en bloques .....	122
PARÁGRAFO I .....	122
Del Incremento De Número De Pisos .....	122
Artículo 213.- Incremento de número de pisos .....	122
Artículo 214.- Suelo creado .....	122
Artículo 215.- Ámbito de aplicación .....	122
Artículo 216. - Suelo creado en edificaciones existentes.....	123
Artículo 217. - Suelo creado por redistribución del COS.....	123
Artículo 218. - Captación de la plusvalía del valor del inmueble por suelo creado .....	123
Artículo 219.- Autoridad Administrativa Competente .....	123
Artículo 220.- Procedimiento .....	124

Artículo 221.- Procedimiento Administrativo Simplificado.....	124
Artículo 222.- Procedimiento Administrativo Especial.....	125
PARÁGRAFO II.....	125
Retiros De Construcción .....	125
Artículo 223.- Retiros.....	125
Artículo 224.- Tipos de retiro.....	125
PARÁGRAFO III .....	125
Estacionamientos .....	125
Artículo 225.- Provisión obligatoria de estacionamientos .....	125
Artículo 226.- Casos en que la obligatoriedad de provisión de estacionamientos no es exigible o puede ser compensada .....	126
PARÁGRAFO IV.....	126
Cubiertas, Cerramientos Y Voladizos.....	126
Artículo 227.- Cubiertas, cerramientos y voladizos.....	126
Artículo 228.- Obligación de los titulares de lotes o solares no edificados .....	126
Artículo 229.- Iluminación, ventilación, circulaciones, accesos y salidas.....	127
PARÁGRAFO V.....	127
Ascensores.....	127
Artículo 230.- Ascensores .....	127
PARÁGRAFO VI.....	127
Redes de infraestructura .....	127
Artículo 231.- Redes de infraestructura .....	127
Artículo 232.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo ....	127
PARÁGRAFO VII.....	128
Normas Específicas De Edificación Por Usos .....	128
Artículo 233.- Normas específicas de edificación por usos.....	128
SECCION II .....	129
Prevención, Protección E Implementación.....	129
PARÁGRAFO I .....	129
Del paisaje, protección de taludes y quebradas .....	129
Artículo 234.- Ordenación del paisaje .....	129
Artículo 235.- Áreas de protección de taludes .....	129



Artículo 236.- Áreas de protección de quebradas.....	130
PARÁGRAFO II .....	130
Del Agua.....	130
Artículo 237.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas .....	130
Artículo 238.- De aguas subterráneas .....	131
PARÁGRAFO III .....	132
De Los Riesgos Naturales Y Antrópicos.....	132
Artículo 239.- La planificación preventiva .....	132
PARÁGRAFO IV .....	132
De Las Construcciones Sismo Resistentes .....	132
Artículo 240.- Construcciones sismo resistentes.....	132
PARÁGRAFO V .....	132
De Las Normas De Protección Contra Incendios .....	132
Artículo 241.- Normas de protección contra incendios .....	132
PARÁGRAFO VI.....	133
De La Accesibilidad Al Medio Físico .....	133
Artículo 242.- Accesibilidad al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas).....	133
PARÁGRAFO VII.....	133
Del Patrimonio Cultural .....	133
Artículo 243.- Bienes y áreas patrimoniales.....	133
SECCIÓN III .....	133
Construcciones e Infraestructura .....	133
PARÁGRAFO I .....	133
De las Estructuras Fijas de Soporte de Antenas y su Infraestructura Relacionada para el Servicio Móvil Avanzado (SMA) .....	133
Artículo 244.- Esta sección tiene por objeto .....	133
Artículo 245.- Condiciones generales para estructuras fijas de soporte de antenas .....	133
Artículo 246.- Condiciones particulares de implantación de estructuras fijas de soporte de antenas.....	134
Artículo 247.- Condiciones de implantación del cuarto de equipos.....	134

Artículo 248.- Condiciones de implantación del cableado .....	135
Artículo 249.- Impactos visuales, paisajísticos y ambientales.....	135
Artículo 250.- Señalización .....	135
Artículo 251.- Seguros de Responsabilidad Civil Frente a Terceros .....	135
Artículo 252.- Permiso Municipal de Implantación.....	136
Artículo 253.- Infraestructura Compartida.....	137
Artículo 254.- Valoración.....	137
Artículo 255.- Renovación .....	137
Artículo 256.- Renovación .....	138
Artículo 257.- Infracciones y Sanciones.....	138
Artículo 258.- El dinero recaudado por concepto de multas, por las acciones u omisiones que incumplan lo dispuesto en este título.....	139
PARÁGRAFO II.....	139
Condiciones Mínimas De Implantación De Comercios Y Servicios.....	139
Artículo 259.- Condiciones mínimas De Implantación De Comercios Y Servicios .....	139
PARÁGRAFO III.....	141
Servicios Y Comercio Restringido, Centros De Tolerancia (Cm1).....	141
Artículo 260 Servicios Y Comercio Restringido, Centros De Tolerancia .....	141
TÍTULO VI .....	142
PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS,.....	142
AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN .....	142
CAPÍTULO I.....	142
PRINCIPIOS Y REGLAS .....	142
SECCION I.....	142
GENERALIDADES.....	142
Artículo 261.- Objeto .....	142
Artículo 262.- Finalidad.....	142
Artículo 263.- Ámbito de aplicación .....	142
Artículo 264.- Definiciones .....	142
Artículo 265.- Siglas y/o acrónimos.....	145
Artículo 266.- Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación .....	145

Artículo 267.- Habilitación del suelo .....	145
Artículo 268- De la habitabilidad .....	146
Artículo 269.- Autorización para declaratoria de propiedad horizontal .....	147
Artículo 270.- Autorización para ocupación de acera y calzada .....	147
Artículo 271.-Autorización del certificado de uso y ocupación del suelo .....	147
Artículo 272 – De los requisitos para la emisión de la Autorización del certificado de Uso de Suelo .....	147
Artículo 273. – De los requisitos para la autorización de transferencia de dominio.....	147
Artículo 274. - Tasa por autorización de transferencia de dominio.....	148
CAPÍTULO II .....	148
Procedimiento De Habilitación De Suelo .....	148
Artículo 275.- Para el procedimiento de habilitación de suelo .....	148
CAPÍTULO III.....	149
Informe Predial De Regulaciones De Uso Del Suelo – IPRUS .....	149
Artículo 276.- Del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.	149
Artículo 277.- Del levantamiento del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.....	149
Artículo 278.- De los requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo IPRUS .....	149
Artículo 279.- Vigencia del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.....	150
TÍTULO VII .....	150
Autorizaciones Para La Habilitación Del Suelo .....	150
CAPÍTULO I.....	150
Subdivisión De Dos A Diez Predios .....	150
Artículo 280.- Subdivisión de dos a diez predios.....	150
Artículo 281.- De los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez predios .....	150
Artículo 282.- De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios .....	151
Artículo 283.-De los informes de avance de obra de inspecciones. ....	151
CAPÍTULO II.....	151
Subdivisión De Más De Diez Predios .....	151



Artículo 284.- De la subdivisión de más de diez predios.....	151
Artículo 285.- Tipo de subdivisión de más de diez predios.....	152
Artículo 286.- De los requisitos de localización.....	153
Artículo 287.- De los requisitos físicos.....	153
Artículo 288.- De los sistemas públicos de soporte.....	154
Artículo 289.- Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal.....	154
Artículo 290.- Del sistema vial.....	155
Artículo 291.- Dimensiones y frentes mínimos.....	155
Artículo 292.- Usos y Ocupación del suelo en proyectos de subdivisión.....	155
Artículo 293.- Estudios de prefactibilidad.....	155
Artículo 294.-Aprobación de planos de subdivisión.....	155
Artículo 295.- Requisitos para la aprobación de planos de subdivisión de más de 10 lotes.....	155
Artículo 296.- Plazo.....	156
Artículo 297.- De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios.....	156
Artículo 298.- De la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de diez predios.....	157
Artículo 299.- De la notificación del inicio de obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.....	157
Artículo 300.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.....	157
Artículo 301.- De las inspecciones de avance obra de infraestructura de la subdivisión de más diez predios.....	158
Artículo 302.- Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la subdivisión de más diez predios.....	158
Artículo 303.- De la modificación de planos de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.....	158
Artículo 304.- Del informe de finalización de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.....	159
Artículo 305.- De la inspección final de la obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios.....	159
Artículo 306.- Del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público.....	159

Artículo 307.- De la ejecución de la garantía.....	159
Artículo 308.- Autorización del permiso de construcción .....	159
Artículo 309.- Cobro de tasa por aprobación del proyecto arquitectónico. ....	159
Artículo 310.- Prohibiciones .....	159
Artículo 311.- De las estructuras patrimoniales.....	160
CAPÍTULO III.....	160
Reestructuración O Reajuste De Terrenos .....	160
Artículo 312.- De la reestructuración o reajuste de terrenos .....	160
Artículo 313.- De los requisitos para la autorización de reestructuración o reajuste de terrenos. ....	160
Artículo 314.- De la autorización de la reestructuración o reajuste de terrenos .....	161
TÍTULO VIII .....	161
Autorizaciones Para Edificación .....	161
Artículo 315.- Autorización para edificación .....	161
Artículo 316.- Requisitos para autorización de edificación.....	161
CAPÍTULO I.....	161
Autorización de intervenciones Constructivas Menores .....	161
Artículo 317.- Autorización de intervenciones constructivas menores .....	161
Artículo 318.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores .....	161
Artículo 319.- De la autorización de intervenciones constructivas menores ...	162
Artículo 320.- De la notificación de inicio del proceso.....	162
Artículo 321.- De las inspecciones de obra .....	162
Artículo 322.- Informe de finalización de obra.....	163
Artículo 323.- De las estructuras patrimoniales.....	163
Artículo 324.- Tasa de cobro por intervenciones constructivas menores. ....	163
CAPÍTULO II.....	163
Autorización De Intervenciones Constructivas Mayores .....	163
Artículo 325.- Autorización de intervenciones constructivas mayores.....	163
Artículo 326.- De los requisitos para la aprobación del anteproyecto .....	163
Artículo 327.- De la aprobación del anteproyecto .....	164
Artículo 328.-Devolución de trámite. – .....	164

Artículo 329.- Estudios complementarios .....	164
Artículo 330.- Revalidación del permiso de construcción .....	164
Artículo 331.- Construcciones en proceso que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción. ....	165
Artículo 332.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo .....	165
Artículo 333.- De la tasa por concepto de autorización de intervenciones constructivas mayores.....	166
Artículo 334.- Previo a la Autorización de intervenciones constructivas mayores. ....	166
Artículo 336.- De la notificación del inicio de obra .....	166
Artículo 337.- De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra .....	166
Artículo 338.- Del incumplimiento de la normativa .....	167
Artículo 339.- Del informe de finalización de obra .....	167
Artículo 340.- De la inspección final de la obra .....	167
Artículo 341.- Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías .....	167
Artículo 342.- De la ejecución de la garantía.....	167
Artículo 343.- De las estructuras patrimoniales.....	167
CAPÍTULO III.....	168
Autorización Para Declaratoria De Propiedad Horizontal .....	168
Artículo 344.- De la declaratoria de propiedad horizontal.....	168
Artículo 345.- De los lineamientos .....	168
Artículo 346.- De los requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal.....	168
Artículo 347.- De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.....	169
Artículo 348.- Para el cálculo de la tasa correspondiente a la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal.....	169
CAPÍTULO IV.....	169
Procedimiento Administrativo Simplificado Para La Construcción De La Vivienda De Interés Social .....	169
Artículo 349.-De la normativa vigente .....	169
CAPÍTULO V.....	169

Uso Y Aprovechamiento .....	169
Artículo 350.- Requerimientos de autorización de la Municipalidad. ....	169
Artículo 351.-Prohibiciones en el uso de la vía pública. ....	170
Artículo 352.- Permisos del uso de la vía pública. ....	170
Artículo 353.- Descarga de materiales en la vía pública. ....	170
Artículo 354.- Permanencia de materiales en la vía pública. ....	170
Artículo 355.- De la invasión a la vía pública. ....	170
Artículo 356.- Medidas administrativa para vías públicas. ....	170
Artículo 357.- Daños a los servicios públicos. ....	171
Artículo 358.-Autorización para la ruptura de pavimentos. ....	171
Artículo 359.- Permiso de construcción instalaciones subterráneas. ....	171
Artículo 360.- De la colocación de los postes. ....	171
Artículo 361.- Autorización de colocación de instalaciones provisionales. ....	171
Artículo 362.- De la responsabilidad de postes e instalaciones. ....	172
Artículo 363.- De la prohibición de la colocación de cables. ....	172
Artículo 364.- De la responsabilidad de los postes. ....	172
Artículo 365.- De la señalización de áreas. ....	172
CAPÍTULO VI.....	172
Accesibilidad Y Facilidad De Evacuación .....	172
Artículo 366.- De los corredores y pasillos .....	172
Artículo 367.- De las escaleras y rampas. ....	172
Artículo 368.- De las consideraciones para edificaciones no unifamiliares. ....	172
Artículo 369.- De la ventilación en las escaleras. ....	173
Artículo 370.- Consideraciones de los cubos de elevadores. ....	173
Artículo 371.- De los ductos para instalaciones .....	173
Artículo 372.- Consideraciones para los tiros o tolvas para conducción de materiales. ....	173
TÍTULO IX .....	174
Proyecto Arquitectónico.....	174
CAPÍTULO I.....	174
SECCION I.....	174
Iluminación Y Ventilación De Locales .....	174



Artículo 373. Locales habitables y no habitables .....	174
Artículo 374. Áreas de iluminación y Ventilación en los Locales Habitables ....	174
Artículo 375. Casos especiales.....	174
Artículo 376. Áreas de iluminación y Ventilación en Locales no Habitables.....	174
Artículo 377. Iluminación y Ventilación de Locales Bajo Cubierta .....	174
Artículo 378. Iluminación y Ventilación de Locales a través del Área de Servicio. .....	175
Artículo 379. Ventilación por Medio de Ductos .....	175
Artículo 380. Edificación Destinada a Usos Comerciales e Industriales.....	175
Artículo 381. Patios de Iluminación y Ventilación.....	176
Artículo 382. Dimensiones Mínimas en Patios de Iluminación y Ventilación para Locales Habitables .....	176
Artículo 383. Dimensiones Mínimas en Patios de Iluminación y Ventilación para Locales no Habitable.....	176
Artículo 384. Ampliaciones en Patios de Iluminación y Ventilación .....	176
Artículo 385. Patios de Iluminación y Ventilación con Formas Irregulares.....	176
Artículo 386. Accesos a Patios de Iluminación y Ventilación .....	176
Artículo 387. Altura de Locales Habitables.....	177
Artículo 388. Altura de los Locales Habitables en Sótanos .....	177
Artículo 389. Profundidad los Locales Habitables .....	177
Artículo 390. Mezanines.....	177
Artículo 391. Baños.....	177
CAPÍTULO III.....	178
Circulaciones En Las Edificaciones.....	178
Artículo 392. Circulaciones.....	178
Artículo 393. Circulaciones Horizontales.....	178
Artículo 394. Escaleras.....	178
Artículo 395. Escaleras de Seguridad .....	179
Artículo 396. Rampas.....	180
Artículo 397. Pasamanos en las circulaciones .....	180
CAPÍTULO IV.....	180
Circulaciones En Las Edificaciones, Accesos Y Salidas .....	180
Artículo 398. Generalidades .....	180

Artículo 399. Dimensiones Mínimas.....	180
Artículo 400. Accesos y Salidas en Locales de Uso Público .....	181
Artículo 401. Salidas de Emergencia .....	181
Artículo 402. Señalización .....	181
Artículo 403. Puertas .....	181
Artículo 404.- Los corredores y pasillos que den salida a viviendas .....	182
Artículo 405.- Las escaleras y rampas de edificios que no sean unifamiliares, deberán construirse con materiales incombustibles .....	182
Artículo 406.- En las edificaciones no unifamiliares.....	182
Artículo 407.- Las escaleras en cada nivel estarán ventiladas .....	182
Artículo. - 408 Los cubos de elevadores y de montacargas estarán construidos con materiales incombustibles.....	182
Artículo 409.- Los ductos para instalaciones, excepto los de retorno de aire acondicionado, se prolongarán .....	182
Artículo 410.- Los tiros o tolvas para conducción de materiales diversos, ropa, desperdicios o basura, se prolongarán y ventilarán hacia el exterior .....	183
CAPÍTULO V.....	183
Normas Por Tipo De Edificación .....	183
SECCIÓN I.....	183
Edificios Para Vivienda.....	183
Artículo 411. Alcance.....	183
Artículo 412. Unidad de vivienda .....	183
Artículo 413. Dimensiones Mínimas de Locales.....	183
Artículo 414. Servicios Sanitarios de la Vivienda.....	184
Artículo 415. Departamentos de un solo ambiente .....	184
Artículo 416. Dimensiones de Puertas .....	184
Artículo 417. Estacionamientos.....	185
Artículo 418. Normas para Construir Conjuntos y Condominios Habitacionales de Interés Social .....	185
Artículo 419. De los conjuntos habitacionales o condominios .....	186
CAPÍTULO VI.....	186
Predios Y Edificios Para Estacionamientos .....	186
Artículo 420. Alcance.....	186

Artículo 421. Entradas y Salidas .....	186
Artículo 422. Áreas de Espera para Recepción y Entrega de Vehículos en Estacionamientos Públicos .....	186
Artículo 423. Caseta de Control.....	187
Artículo 424. Altura libre Mínima .....	187
Artículo 425. Dimensiones Mínimas para Puestos de Estacionamiento.....	187
Artículo 426. Anchos mínimos de Puestos de Estacionamientos .....	187
Artículo 427. Colocación de vehículos en fila.....	187
Artículo 428. Puestos con Muros Frontales .....	187
Artículo 429. Protecciones .....	187
Artículo 430. Circulaciones para Vehículos .....	187
Artículo 431. Señalización .....	187
Artículo 432. Ventilación .....	188
Artículo 433. Servicios Sanitarios .....	188
Artículo 434. Estacionamientos de Servicios exclusivo que no sean de carácter público .....	188
Artículo 435. Estacionamiento en Terrenos Baldíos .....	188
Artículo 436. Edificios de estacionamientos .....	189
Artículo 437. Protección contra Incendios .....	189
CAPÍTULO VII.....	189
Edificios Para Educación .....	189
Artículo 438. Alcance.....	189
Artículo 439. Cambio de Uso.....	189
Artículo 440. Accesos.....	189
Artículo 441. Locales en pisos Bajos.....	189
Artículo 442. Áreas mínimas de Recreación.....	190
Artículo 443. Patios de Piso Duro .....	190
Artículo 444. Servicios Sanitarios .....	190
Artículo 445. Servicios Sanitarios para los alumnos.....	190
Artículo 446. Altura de edificación .....	190
Artículo 447. Auditorios, Gimnasios y otros locales de Reunión .....	190
Artículo 448. Salas de clase especiales.....	190

Artículo 449. Construcciones con Materiales Combustibles.....	190
Artículo 450. Materiales Inflamables .....	191
Artículo 451. Servicio Médico.....	191
Artículo 452. Locales destinados a la enseñanza .....	191
Artículo 453. Iluminación .....	191
Artículo 454. Ventilación .....	191
Artículo 455. Soleamiento .....	191
Artículo 456. Visibilidad.....	192
Artículo 457. Muros.....	192
Artículo 458. Volumen de Aire por Alumno .....	192
Artículo 459. Puertas .....	192
Artículo 460. Elementos de Madera.....	192
Artículo 461. Escaleras.....	192
Artículo 462. Pasillos .....	193
Artículo 463. Aleros .....	193
Artículo 464. Distancias entre bloques.....	193
Artículo 465. Dormitorios en Internados .....	193
Artículo 466. Servicio Médico Dental .....	193
Artículo 467. Conserje .....	193
Artículo 468.- Radio de Influencia .....	194
CAPÍTULO VIII.....	194
Estaciones De Servicio Y Gasolineras .....	194
Artículo 469. Alcance.....	194
Artículo 470. Condiciones del terreno en el área urbana como en el área de protección.....	194
Artículo 471. Condiciones del terreno en el área de protección urbana .....	194
Artículo 472. Aprobación del sitio .....	194
Artículo 473. Distancias Mínimas de Localización en el área urbana .....	195
Artículo 474. Distancias mínimas de Localización en el área de Influencia Urbana .....	195
Artículo 475. Requisitos para Aprobación de Planos .....	196
Artículo 476. Ubicación de Tanques .....	196



Artículo 477. Distancias entre Accesos y salidas .....	196
Artículo 478. Anchos de Acceso y Salidas.....	196
Artículo 479 . Ángulos de Accesos y Salidas .....	196
Artículo 480. Número de Accesos y Salidas .....	197
Artículo 481. Radio de Giro Mínimo .....	197
Artículo 482. Alturas Mínimas .....	197
Artículo 483. Materiales Constructivos .....	197
Artículo 484. Distancias de Visibilidad.....	197
Artículo 485. Seguridad contra Incendios .....	198
Artículo 486. Servicios Sanitarios .....	198
Artículo 487. Servicios Complementarios .....	198
CAPÍTULO IX.....	198
Edificaciones De Salud .....	198
Artículo 488. Alcance.....	198
Artículo 489. Accesos.....	198
Artículo 490. Estacionamientos.....	199
Artículo 491. Elevadores.....	199
Artículo 492. Altura Libre de los Locales .....	199
Artículo 493. Rampas.....	199
Artículo 494. Escaleras.....	199
Artículo 495. Pasillos .....	199
Artículo 496. Puertas .....	199
Artículo 497. Generador de Emergencia .....	200
Artículo 499. Cocinas .....	200
Artículo 500. Esterilización .....	200
Artículo 501. Salas de Enfermos .....	201
Artículo 502. Sala de Operaciones y Curaciones Centro Quirúrgico y Centro Obstétrico .....	201
Artículo 503. Servicios Sanitarios .....	202
Artículo 504. Revestimientos .....	202
Artículo 505. Prevenciones Contra Riesgos.....	202
CAPÍTULO X.....	203

EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO.....	203
Artículo 506 . Alcance .....	203
Artículo 507. Área de la Sala.....	203
Artículo 508. Volumen de Aire .....	203
Artículo 509 Altura Libre Mínima .....	203
Artículo 510. Locales Anexos .....	203
Artículo 511. Estacionamientos.....	203
CAPÍTULO XI.....	203
EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS.....	203
Artículo 512. Alcance.....	203
Artículo 513. Graderíos.....	203
Artículo 514. Circulaciones en el Graderío .....	204
Artículo 515. Salidas .....	204
Artículo 516. Servicios Sanitarios .....	204
Artículo 517. Clubes Deportivos o Sociales .....	204
Artículo 518. Estacionamientos.....	204
CAPÍTULO XII.....	204
EDIFICIOS PARA INDUSTRIA.....	204
Artículo 519. Estacionamientos.....	204
Artículo 520. Prevención contra Incendios .....	205
Artículo 521. Servicios Sanitarios .....	205
Artículo 522. Primeros Auxilios .....	205
Artículo 523. Chimeneas.....	205
Artículo 524. Requisitos Complementarios y Prohibiciones .....	205
TÍTULO X .....	207
Infracciones, Sanciones Y Correctivos .....	207
CAPITULO I.....	207
En Habilitación De Suelo.....	207
Artículo 525.- De las infracciones muy graves.....	207
Artículo 526.- Correctivos.....	207
Artículo 527.- Infracciones graves .....	208
Artículo 528.- Correctivos.....	208

Artículo 529.- De las infracciones leves.....	208
Artículo 530.- Correctivos.....	209
Artículo 531.- Solicitud de informe preceptivo .....	209
Artículo 532.- De la reincidencia o negativa de cumplimiento .....	209
SECCION I.....	210
En Edificación.....	210
Artículo 533.- Infracciones muy graves .....	210
Artículo 534.- Correctivos.....	211
Artículo 535.- Infracciones graves .....	211
Artículo 536.- Correctivos.....	212
Artículo 537.- Infracciones leves .....	213
Artículo 538- Correctivos.....	214
Artículo 539.- De la autoridad sancionadora .....	214
Artículo 540.- Del caso de reincidencia o negativa .....	215
DISPOSICIONES GENERALES .....	215
DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	215
DISPOSICIONES DEROGATORIAS .....	216
DISPOSICIÓN FINAL.....	216

### ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Coordenadas de límite urbano de Palanda.....	55
Tabla 2: Coordenadas de límite urbano de El Porvenir del Carmen .....	55
Tabla 3: Coordenadas de límite urbano de San Francisco del Vergel .....	55
Tabla 4: Coordenadas de límite urbano de San Francisco del Vergel .....	56
Tabla 5: Coordenadas de límite urbano de La Canela .....	56
Tabla 6: Coordenadas de límite urbano de Santa Clara.....	56
Tabla 7: Tabla de usos en el suelo urbano.....	66
Tabla 8: Características de ocupación del suelo urbano de Palanda .....	67
Tabla 9: Características de ocupación del suelo urbano de El Porvenir del Carmen .....	68
Tabla 10: Características de ocupación del suelo urbano de San Francisco del Vergel .....	68
Tabla 11: Características de ocupación del suelo urbano de Valladolid .....	69
Tabla 12: Características de ocupación del suelo urbano de La Canela.....	69
Tabla 13: Características de ocupación del suelo urbano de Santa Clara .....	70
Tabla 14: Usos de suelo en suelo rural: Protección Ecológica .....	73
Tabla 15: Usos de suelo en suelo rural: Importancia Hídrica .....	75
Tabla 16: Usos de suelo en suelo rural: Uso Agropecuario.....	78
Tabla 17: Usos de suelo en suelo rural, Centralidades Rurales .....	80
Tabla 18: Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad de Palanda .....	83
Tabla 19: Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad El Porvenir del Carmen.....	84

Tabla 20: Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad San Francisco del Vergel.....	85
Tabla 21: Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad de Valladolid.....	85
Tabla 22: Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad de La Canela.....	86
Tabla 23: Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad de Santa Clara.....	86
Tabla 24: Normativa urbanística para PITS en suelo rural, Centralidades Rurales, Jerarquía 2.....	88
Tabla 25: Normativa urbanística para PITS en suelo rural, Centralidades Rurales, Jerarquía 3.....	89
Tabla 26: Normativa urbanística para PITS en suelo rural, Lote mínimo.....	92
Tabla 27: Características de ocupación para PITS en suelo rural.....	93
Tabla 28: Velocidad directriz.....	198
Tabla 29: Correctivos y medidas preventivas.....	208
Tabla 30: Correctivos y medidas preventivas.....	208
Tabla 31: Correctivos y medidas preventivas.....	209
Tabla 32: Correctivos y medidas preventivas.....	211
Tabla 33: Correctivos y medidas preventivas.....	213
Tabla 34: Correctivos y medidas preventivas.....	214

GAD  
PALANDA  
*¡nos Che!*



## ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN PALANDA

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo a lo estipulado en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, su Reglamento y las Resoluciones del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo; en concordancia con la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, la Ley de Recursos Hídricos y Aprovechamiento del Agua, la Ley de Participación Ciudadana; y, todo el marco legal vigente; así como, la Guía para la formulación/actualización de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT 2023 – 2027, elaborada por la Secretaría Nacional de Planificación; es obligación de todos los niveles de gobierno, realizar la actualización del Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial de su circunscripción al inicio de cada Administración; así como, para los gobiernos autónomos municipales y/o metropolitanos, actualizar el Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo, si sus determinantes urbanísticas evaluadas en el primer ejercicio de aplicación correspondiente al periodo 2021 – 2033 ameritan ser revisadas, actualizadas, y/o modificadas para que respondan a la realidad del territorio cantonal.

La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) para el periodo 2023 – 2027 tiene como objetivo central articular la visión territorial en el mediano y largo plazo en articulación con los objetivos estratégicos del Plan Nacional de Desarrollo y los Objetivos de Desarrollo Sostenible 20 – 30, considerando los enfoques transversales o ejes establecidos en la Constitución, a saber: a) Igualdad de derechos para todas las personas, b) Protección frente a riesgos y desastres, c) Adopción de medidas frente al cambio climático y d) Desnutrición crónica infantil.

En lo concerniente al componente de desarrollo, que es de corto plazo: 1) ajustar los objetivos estratégicos manteniendo la visión territorial de largo plazo, planteando metas objetivas a cumplir en el presente periodo; 2) reestructurar el plan de inversiones en base a los recursos disponibles y de aquellos que se espera puedan ser obtenidos de la Cooperación Internacional, considerando: a) los programas, planes y proyectos no ejecutados en el periodo anterior y que ameritan darles continuidad, b) los programas, planes y proyectos que se han formulado para el presente periodo; y c) los programas, planes y proyectos planteados en el Plan de Trabajo de la actual administración; 3) Plantear un modelo gestión y evaluación del Plan.

En el componente de Ordenamiento Territorial, cuya temporalidad es de mediano y largo plazo: determinar los cambios producidos en el último periodo, a) en el medio físico, con énfasis en los efectos del cambio climático, la variación del clima y del potencial hídrico, la deforestación, los cambios de uso de suelo como factor importante en la emisión de gases de efecto invernadero; la identificación de las zonas de importancia hídrica y de protección ambiental, más aún que en el territorio cantonal se encuentran grandes áreas inventariadas dentro del Patrimonio Nacional de Áreas Protegidas del Ecuador (PANE), que se constituyen en sumideros de carbono; b) la distribución de la población en el territorio, es decir el poblamiento y la dotación de infraestructuras, canales de relación, equipamientos, y sistemas de soporte; la población como sujeto y objeto del sistema territorial. c) la producción y sus sistemas: la comercialización y el transporte de productos, como base de la economía de la población rural.

Todo lo expuesto se sintetiza; para el caso del Diagnóstico, en la capacidad de acogida del territorio y la formulación del Modelo Territorial Actual (MTA); y en la Propuesta, que se plantea para los subsistemas de Población – Poblamiento y para el medio físico, las

Categorías de Ordenación Territorial y el Modelo Territorial Objetivo (MTO), que en forma de coremas, sintetiza las principales estrategias consideradas en el Plan.

En cuanto al Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), luego del primer ejercicio de aplicación del PUGS en el año 2021, que evidenció falencias en el planteamiento de las determinantes urbanísticas para suelo rural y urbano, actualmente se ha realizado modificaciones sustantivas en las determinantes urbanísticas, respetando la subclasificación del suelo, y de acuerdo con la realidad socio – económica y territorial del cantón Palanda.

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.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo debe ser aprobado en la misma ordenanza municipal que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón según lo establece el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y se hace operativo a través de la aplicación de las normas urbanísticas formuladas para el suelo urbano y rural del cantón.

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 y el ordenamiento territorial.



GAD  
PALANDA  
*¡nos trae!*

## 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 del 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 Título II, párrafo II.- [Instrumentos de la planificación territorial del Plan de Uso y Gestión del Suelo y de los Instrumentos complementarios], 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**, mediante decreto ejecutivo 279 de fecha 23 de mayo del 2024, se emite el dictamen favorable al proyecto de decreto Ejecutivo que reformara el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo expedido mediante decreto ejecutivo No. 680 de 25 de febrero del 2019, y dice: " Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera por la siguiente: Por única vez, las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas para el periodo 2023-2027, adecuarán, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial hasta el 06 de noviembre de 2024.

**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**, 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 municipales 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 del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón 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 Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo (CTUGS), expidió el 28 de febrero de 2020, la Resolución No 006-CTUGS-2020: LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTO HUMANOS DE HECHO.

**Que**, el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda, ha cumplido, con los procedimientos técnicos establecidos en el marco jurídico vigente y la Guía para la formulación/actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial (2023-2027), desarrollado por la Secretaría Nacional de Planificación, para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Palanda, tal como lo especifica el Oficio Nro. SNP-DZP7-2024-0835-OF, emitido por la Dirección Zonal De Planificación 7.

**Que**, el Consejo de Planificación del cantón Palanda con fecha 24 de octubre de 2024, aprobó con mayoría absoluta el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), así como del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Palanda, conforme lo establecido por la Ley.

**Que**, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda, 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, LOOTUGS y más normas conexas, expide la,

## **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN PALANDA**

### **LIBRO PRIMERO Ordenamiento Y Desarrollo Territorial**

#### **CAPITULO I: Disposiciones Generales**

##### **Artículo 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 2023 - 2027, el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2023-2033 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

### Artículo 2.- Ámbito del Plan

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023- 2027 del Cantón Palanda, rige para su circunscripción territorial

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

- Plan de Trabajo de la autoridad electa
- Proyectos rezagados del plan anterior que es necesario darles continuidad.
- Las competencias exclusivas del Municipio;
- Estrategias de articulación con otros niveles de gobierno y actores de la sociedad civil;
- Los enfoques transversales o ejes establecidos en la Constitución:
  - Igualdad de derechos para todas las personas.
  - Protección frente a riesgos y desastres.
  - Adopción de medidas frente al cambio climático.
  - Desnutrición crónica infantil.
- El Plan de Uso y Gestión del Suelo.

### Artículo 3.- Naturaleza del Plan

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 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.

### Artículo 4.- Objeto del Plan

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 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.

#### **Artículo 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 la etapa Preparatoria, Diagnóstico, Propuesta y Modelo de Gestión con los sistemas y anexos que le corresponden a cada uno.*

#### **Artículo 6.- Vigencia y publicidad del Plan**

*El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 del Cantón Palanda, tiene una vigencia temporal hasta el año 2027,*

*El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 del Cantón Palanda, será público y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma digital a través de los medios de difusión del GAD del Cantón Palanda, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.*

#### **Artículo 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. Pudiendo ser actualizado, de acuerdo con el artículo 8 del Reglamento de la LOOTUGS.

#### **Artículo 8.- Finalidad del Plan**

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 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 2023-2027 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, mediano y largo plazo, 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 del cantón 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.

#### **Artículo 9.- 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 Planificación o la dependencia que cumpla sus funciones.

#### **Artículo 10.- El Ordenamiento Territorial como política pública**

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.

#### **Artículo 11.- Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027**

Corresponde al GAD del cantón 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 del cantón 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 Constitución, 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.

#### **Artículo 12.- Seguimiento y Evaluación**

El GAD Municipal Palanda, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDYOT Cantonal y evaluará su cumplimiento.

Las Direcciones de Planificación y/o coordinaciones de los PDOT municipales realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas. Los informes de seguimiento y

evaluación serán puestos en conocimiento del Concejo de planificación local y Concejo municipal. La evaluación del PDOT es responsabilidad del Concejo Cantonal, según el literal e) del Art. 57: [Atribuciones del concejo municipal] del COOTAD.

#### **Artículo 13.- Del Control de la Ejecución**

El control de la ejecución del PDOT del Cantón Palanda, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Concejo de Planificación Cantonal de Palanda y al Concejo Municipal.

#### **Artículo 14.- Aprobación Presupuestaria**

De conformidad con lo previsto en la Ley, El GAD del cantón 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 2023 -2027 del Cantón Palanda.

#### **Artículo 15.- 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**

#### **Artículo 16.- Componentes del PDOT 2023-2027**

Según la Guía para la formulación/actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial-PDOT para el proceso 2023-2027 emitidos por la Secretaría Nacional de Planificación, el PDOT comprende las siguientes fases:

- FASE I.- Preparatoria
- FASE II.- Diagnóstico
  - Componente Físico ambiental
  - Componente Asentamientos Humanos
  - Componente Sociocultural
  - Componente Económico Productivo
  - Componente Político Institucional
- FASE III.- Propuesta
- FASE IV.- Modelo de gestión

#### **Artículo 17.- Objetivo estratégico del componente Físico-Ambiental**

Garantizar la sostenibilidad ambiental del cantón Palanda a través de la conservación y restauración de ecosistemas, la implementación de un manejo eficiente de residuos y la promoción de prácticas sostenibles en la gestión de recursos naturales, asegurando un entorno saludable y resiliente al cambio climático para el 2035.

#### **Artículo 18.- Objetivo estratégico del componente económico productivo**

Posicionar al cantón Palanda como un referente de ecoturismo y productividad agrícola sostenible, impulsando prácticas responsables que promuevan la competitividad y la diversificación económica, apoyando a los productores locales mediante acceso a tecnología, financiamiento, y mercados justos, con el fin de garantizar un crecimiento económico inclusivo y sostenible.

#### **Artículo 19.- Objetivo estratégico del componente socio cultural**

Fomentar el bienestar social y la inclusión de todos los grupos poblacionales del cantón Palanda mediante la mejora de la cobertura y calidad de los servicios básicos y gerontológicos, el fortalecimiento de la identidad cultural, y el desarrollo de infraestructura para la atención integral y recreativa, promoviendo la cohesión y la participación activa de la comunidad en el desarrollo local.

#### **Artículo 20.- Objetivo estratégico del componente asentamientos humanos**

Desarrollar una infraestructura integral y sostenible en el cantón Palanda que mejore la conectividad y la movilidad entre comunidades, asegure el acceso equitativo a servicios básicos, y promueva un crecimiento urbano y rural ordenado, priorizando la integración territorial y la reducción del impacto ambiental, fortaleciendo así la cohesión social y el desarrollo local.

#### **Artículo 21.- Objetivo estratégico del componente político institucional**

Fortalecer la capacidad institucional del GAD del cantón Palanda mediante la implementación de sistemas de gestión digital y estrategias de formación continua para el personal, promoviendo la transparencia, la eficiencia y la participación ciudadana en la toma de decisiones, asegurando la ejecución efectiva de las políticas públicas locales y el desarrollo equilibrado del territorio.

### **SECCIÓN III**

#### **De Las Estrategias De Implementación**

#### **Artículo 22.- 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.

#### **Artículo 23. - 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.

#### **Artículo 24.- De reducción y mitigación de riesgos**

Partiendo de la comprensión de los riesgos existentes, organizar y fortalecer la institucionalidad del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón 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.

## SECCIÓN IV

### Del seguimiento y evaluación

#### Artículo 25.- Seguimiento y Evaluación

Para el seguimiento y evaluación del PDOT del GAD del cantón 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 (Guía para la formulación/actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, SNP, junio 2023) 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.

#### Artículo 26.- 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. Comunicación de resultados derivados del proceso de seguimiento y evaluación** - El proceso de comunicación genera una retroalimentación por parte de los actores vinculados, recibiendo sugerencias y reflexiones, las cuales permiten establecer y ajustar las actividades para el uso de los resultados del seguimiento y evaluación.
- 3. Plan de Acción.** - Este es un instrumento técnico que orientará la puesta en marcha de las recomendaciones en el mediano y largo plazo. Además, permite definir los pasos, actividades y recursos necesarios que los gobiernos autónomos descentralizados requerirán para su ejecución en el corto plazo.

#### Artículo 27.- 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 del cantón Palanda, 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.

#### Artículo 28.- Participación Ciudadana

El GAD del cantón 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

#### Artículo 29. - Principios Rectores

El modelo de gestión del GAD del cantón 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.

### **Artículo 30.- 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 del Cantón Palanda, el PDOT como el instrumento directriz, que guiará la ejecución de lo programado en el período 2023 -2027 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.

### **Artículo 31.- 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**

### **Artículo 32.- 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.

### **Artículo 33.- 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).

#### **Del Modelo Territorial**

#### **PARÁGRAFO ÚNICO**

### **Artículo 34.- Zonas Homogéneas Territoriales**

La determinación de las zonas homogéneas territoriales se basa en el análisis de 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

## **LIBRO SEGUNDO**

### **Plan De Uso Y Gestión De Suelo**

#### **TITULO I**

#### **Disposiciones Generales**

### **Artículo 35.- 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) permite la aplicación de la competencia constitucional de los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, de controlar y regular el uso y ocupación del suelo, de acuerdo al Artículo 264 de la Constitución de la República.

### **Artículo 36.- 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 jerarquía de la norma.

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.

### **Artículo 37.- 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 en los plazos y condiciones determinados en el Art. 8 del Reglamento de la LOOTUGS.

En ejercicio de la competencia constitucional asignada a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, la Municipalidad del cantón Palanda, formulará sus planes de ordenamiento territorial, que contendrá el plan de uso y gestión de suelo cantonal. Regulará además el uso y ocupación del suelo urbano y rural.

### **Artículo 38.- 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, en la presente ordenanza, 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.

#### **Artículo 39.- 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.

#### **Artículo 40.- 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.

#### **Artículo 41.- 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.

#### Artículo 42.- Fines

Son fines del Plan de Uso y Gestión de Suelo, los siguientes:

1. Establecer la estructura urbano – rural del territorio; y, la subclasificación del suelo urbano y rural (Componente Estructurante)
2. Formular las determinantes urbanísticas para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y rural, referidos al uso, ocupación y utilización del suelo (Componente Urbanístico)
3. Determinar los instrumentos de gestión de suelo, que permitan: la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados de la planificación urbanística, para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial, para regular el mercado de suelo, para financiar el desarrollo urbano; y para la regularización de los asentamientos de hecho.
4. 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;

#### Artículo 43.- 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.

**POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL:** Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

**DENSIDAD NETA DE POBLACIÓN:** Es el indicador que mide la población o el número de unidades de vivienda en el área asignada para uso residencial únicamente.

**DENSIDAD BRUTA DE POBLACION:** Es el indicador que mide la población o las unidades de vivienda en toda la zona urbana, incluyendo usos no residenciales, como carreteras, parques y aeropuertos.



**AREA EDIFICABLE:** Es el área que se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, las vías y equipamientos planificados o propuestos en la planificación.

**CONSECIÓN ONEROSA DE DERECHOS:** Consiste en garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos, ambientales o sociales producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.

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

**COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):** (COST) Es el Coeficiente de Ocupación del Suelo Total, el cual hace alusión a la relación entre el área construida computable total y el área del lote.

**EDIFICABILIDAD BÁSICA:** La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. La diferencia entre la edificabilidad máxima y la edificabilidad básica requiere el pago de una contraprestación por parte del propietario al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:** El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)

**USO:** El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en la LOOTUGS. Los usos serán determinados en los respectivos Planes de Uso y Gestión de Suelo y en sus instrumentos complementarios.

**LOTE MÍNIMO:** Es el área mínima del lote medida en metros cuadrados para procesos de subdivisión, la cual, se encuentra establecida en los polígonos de intervención territorial.

**FRENTE MINIMO:** Es la longitud lineal mínima del frente de un predio o terreno, establecido en los polígonos de intervención territorial

**RELACIÓN FRENTE – FONDO:** Es la longitud medida en metros lineales de una superficie de terreno que da hacia un camino público, vecinal o vía planificada.

#### **Artículo 44.- Casos no previstos**

1. Los casos no previstos en este Título serán resueltos por el Concejo Cantonal de manera general, en lo que sea pertinente.
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.



## TÍTULO II Del Uso Y Ocupación Del Suelo

### PARRÁFO II

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

##### Artículo 45.- Plan de Uso y Gestión del suelo

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.

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.

**Gestión del Suelo.** - Para la implementación del PUGS se considerará los instrumentos de gestión de suelo previstos en el PUGS.

##### Artículo 46.- 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. (movilidad, turismo, equipamiento)
- b. Planes parciales.
- c. Planes especiales: **Planes Básicos Urbanísticos de las centralidades rurales**
- d. Estándares urbanísticos.

### **SUB PARRAFO I**

#### **De Los Planes Maestros Sectoriales**

##### **Artículo 47.- 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**

##### **Artículo 48.- 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.
  - e. Se formularán para los polígonos de Regularización Prioritaria

### **SUB PARÁGRAFO III**

#### **De Los Planes Complementarios**

##### **Artículo 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.

#### **Artículo 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.

#### **Artículo 51.- Definición de Ocupación**

Es la implementación de estructuras edificatorias en los predios urbanos y rurales, independiente de la altura y volumen edificado, expresada mediante la relación entre el área construida en planta baja y el área total del predio, en porcentaje.

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

### **CAPÍTULO I Clasificación Del Suelo**

#### **Artículo 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 agro productivas, 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: ocupación, edificabilidad, de uso de suelo e instrumentos de gestión definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Palanda.

### **SECCIÓN I Suelo Urbanizable**

#### **Artículo 53.- Suelo Urbanizable**

Es el área urbana o rural, que presenta condiciones morfológicas: pendientes menores al 40 %, geológicas, geotécnicas y normativas, que no presenten factores de riesgo, ni se encuentren en áreas clasificadas como de protección y sean susceptibles de receptor edificaciones.

## PARÁGRAFO I

### Subclasificación del suelo urbano

#### Artículo 54.- Suelo Consolidado

Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

#### Artículo 55.- Suelo No Consolidado

Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

#### Artículo 56.- Suelo de protección

Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

## SECCIÓN II

### Suelo No Urbanizable

#### PARÁGRAFO ÚNICO

#### Criterio de Caracterización del Suelo No Urbanizable

#### Artículo 57.- Suelo no urbanizable

Se ha considerado los predios con pendientes mayores al 40 %, ubicados en suelo de protección, como márgenes de ríos y quebradas, o con factores de riesgo geológico - geotécnicos, como áreas no urbanizables, 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 u obras de mitigación onerosas.

#### Artículo 58.- 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.

#### Artículo 59.- 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 receptor 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.

Queda prohibido el cerramiento de estas áreas de protección e impedir el acceso libre por las riberas de ríos, y quebradas.

#### **Artículo 60.- 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.

#### **Artículo 61.- Tipo de Suelo**

Características del suelo inestable direccionado a actividades agrícolas, forestales, de paisaje urbano, etc.

#### **Artículo 62.- 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.

#### **Artículo 63.- Delimitación de los centros urbanos del cantón Palanda**

De acuerdo a lo establecido en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión el Suelo 2021-2033, la delimitación urbana de los centros urbanos: El Porvenir del Carmen, San Francisco del Vergel, Valladolid, La Canela y Santa Clara, queda definida por las siguientes coordenadas:

#### **Centro Urbano Palanda:**

Tabla: Coordenadas del límite urbano de la ciudad de Palanda, DATUM WGS84Z17S

PUNTO	X	Y
1	707599.86	9485136.09
2	707258.64	9485054.90
3	707112.65	9485138.12
4	706980.53	9485247.05
5	706966.72	9485272.47
6	706836.49	9485237.06
7	706794.25	9485560.61
8	706785.90	9485613.36
9	706817.90	9485685.91
10	706925.42	9485851.31
11	706706.88	9485828.56
12	706664.00	9485989.00
13	706701.68	9486068.89

14	707309.10	9486548.83
15	707321.42	9486669.00
16	707604.33	9486114.32
17	707427.25	9486166.67
18	707401.17	9485812.02
19	707564.29	9485516.58
20	707621.27	9485373.01

Tabla 1: Coordenadas de límite urbano de Palanda  
Fuente y Elaboración: PUGS 2021

**Centro Urbano El Porvenir del Carmen:**

Tabla: Coordenadas del límite urbano de la ciudad El Porvenir del Carmen, DATUM WGS84Z17S

PUNTO	X	Y
1	718226.55	9496964.61
2	717393.33	9496847.13
3	717412.89	9496936.50
4	717372.61	9496993.64
5	717400.41	9497090.47
6	717485.03	9497129.96
7	717490.72	9497112.33
8	717851.30	9497299.85
9	718204.06	9497410.55
10	718329.18	9497366.28

Tabla 2: Coordenadas de límite urbano de El Porvenir del Carmen  
Fuente y Elaboración: PUGS 2021

**Centro Urbano San Francisco del Vergel:**

Tabla: Coordenadas del límite urbano de la ciudad San Francisco del Vergel, DATUM WGS84Z17S

PUNTOS	X	Y
1	716672.43	9482237.61
2	716464.69	9482569.65
3	716935.89	9482931.40
4	716897.27	9483233.71
5	717338.49	9483138.81
6	717459.41	9482947.98
7	717161.57	9482793.00
8	717037.56	9482359.64

Tabla 3: Coordenadas de límite urbano de San Francisco del Vergel  
Fuente y Elaboración: PUGS 2021

**Centro urbano Valladolid:**

Tabla: Coordenadas del límite urbano de la ciudad de Valladolid, DATUM WGS84Z17S

PUNTOS	X	Y
1	706987.26	9495863.95
2	706721.92	9496016.83
3	706721.53	9496037.11
4	707067.85	9496852.64
5	707081.93	9496992.12
6	707063.40	9497003.64

7	707131.31	9497081.33
8	707123.22	9497095.84
9	707160.73	9497170.65
10	707205.98	9497164.23
11	707239.45	9497250.09
12	707289.76	9496273.47
13	707175.12	9496109.49
14	707127.91	9496125.88

Tabla 4: Coordenadas de límite urbano de San Francisco del Vergel

Fuente y Elaboración: PUGS 2021

**Centro Urbano La Canela:**

Tabla: Coordenadas del límite urbano de la ciudad La Canela, DATUM WGS84Z17S

PUNTOS	X	Y
1	727139.32	9489348.40
2	726533.71	9490085.89
3	726683.58	9490235.85
4	726976.15	9489995.16
5	726980.12	9490006.87
6	727016.33	9490005.05
7	727011.47	9489944.26
8	727022.96	9489956.66
9	727081.83	9489908.23
10	727183.87	9489864.98
11	727252.90	9489801.48
12	727219.70	9489771.18
13	727318.56	9489628.23
14	727358.42	9489439.32

Tabla 5: Coordenadas de límite urbano de La Canela

Fuente y Elaboración: PUGS 2021

**Centro Urbano Santa Clara:**

Tabla: Coordenadas del límite urbano de la ciudad de Santa Clara, DATUM WGS84Z17

PUNTOS	X	Y
1	718697.90	9484915.25
2	718541.67	9484900.30
3	718514.17	9485092.24
4	718480.06	9485098.38
5	718442.81	9485086.55
6	718402.96	9485296.92
7	718653.30	9485645.71
8	718682.01	9485580.37
9	718717.58	9485553.66
10	718723.15	9485565.68
11	718823.84	9485420.28
12	718695.94	9485230.62
13	718735.60	9485204.39

Tabla 6: Coordenadas de límite urbano de Santa Clara

Fuente y Elaboración: PUGS 2021

## TÍTULO III De Los Usos Del Suelo

### Artículo 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.

### Artículo 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 las características de cada PIT. El uso general corresponderá a lo establecido en el Artículo 33 de la Resolución No. 05 del CTUGS.

### Artículo 66.- Usos de Suelo Específicos

Para cada polígono de intervención territorial (PIT), se establecerá por lo menos un uso principal y un uso complementario, de acuerdo con las siguientes acepciones:

- 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

### Artículo 67.- Destino de los usos

1. La asignación de usos en suelo urbano, y rural, se establece de acuerdo con la clasificación y subclasificación definida en el componente estructurante del PUGS, los usos generales podrán tener los siguientes destinos, según Artículo 33 de la Resolución No. 05 del CTUGS.
  - a) Uso residencial.
  - b) Uso comercial y de servicios
  - c) Uso mixto o múltiple
  - d) Uso industrial
  - e) Uso equipamiento
  - f) Uso de protección del patrimonio histórico y cultural
  - g) Uso agropecuario
  - h) Uso forestal
  - i) Uso acuícola
  - j) Uso de protección ecológica
  - k) Uso de aprovechamiento extractivo



## I) Uso de protección de riesgos

Los usos de suelo referidos en el numeral anterior constan en las tablas de características de ocupación de suelo rural y suelo urbano.

### PARÁGRAFO I

#### Residencial

##### Artículo 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.

##### Artículo 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:

**010 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.

**020 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.

**030 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

##### Artículo 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

##### Artículo 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

### Artículo 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.

### Artículo 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

### Artículo 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.

### Artículo 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

### Artículo 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.

## Artículo 77.- Clasificación del Uso Patrimonio Cultural

El uso de suelo patrimonio cultural se clasifica en arqueológico, arquitectónico y urbanístico.

### PARÁGRAFO VII Uso Agropecuario

#### Artículo 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

#### Artículo 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

#### Artículo 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

#### Artículo 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 del cantón 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

#### Artículo 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 GAD del cantón 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

#### Artículo 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

### NORMATIVA URBANÍSTICA PARA SUELO URBANO

#### Artículo 84.- Usos de suelo en suelo urbano

TABLA DE USOS DE SUELO PARA EL ÁREA URBANA DEL CANTÓN PALANDA		
<b>A</b>	<b>USO RESIDENCIAL</b>	
	010	Residencial de Baja Densidad
	020	Residencial de Mediana Densidad
	030	Residencial de Alta Densidad
<b>B</b>	<b>USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS</b>	
	<b>100</b>	<b>SERVICIOS GENERALES</b>



110	Seguridad
111	Cuarteles
112	Estaciones, Puestos y Control policial
113	Centros de detención
114	Bomberos
120	Financieros
121	Bancos, Bienes Raíces, Mutualistas, Prendas
122	Seguros
130	Industriales
131	Lavandería de ropa
132	Estaciones de servicio automotriz
133	Mecánica automotriz y Lavadora de vehículos
134	Mecánica en general, torno, etc
135	Aserraderos de madera
140	Transporte y Comunicaciones
141	Servicios postales, telefonía
142	Agencia de Viajes y Mudanzas
143	Estaciones de taxis
144	Garajes y Estacionamientos de vehículos livianos
145	Radiodifusoras, Estaciones de TV, y periódico
150	Turismo y afines
151	Hoteles, Hosterías
152	Pensiones y residenciales
153	Bares, Salones sociales
154	Moteles
160	Alimentación
161	Restaurantes
162	Picanterías
170	Servicios Profesionales
171	Oficinas y consultorios profesionales
<b>200</b>	<b>INTERCAMBIO</b>
210	Aprovisionamiento de la vivienda
211	Abarrotes, lechería, bebidas
212	Carnicerías, panaderías, heladerías
213	Supermercados
220	Aprovisionamiento de la vivienda, excepto alimentos
221	Boticas y farmacias
222	Bazares
223	Depósito de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor

	224	Joyerías, Relojerías, Artículos de arte, Artesanías
	225	Librerías, Papelerías, Útiles escolares
	226	Ropa confeccionada, artículos de cuero, textiles
	230	Menaje
	231	Muebles y accesorios para el hogar
	232	Electrodomésticos
	240	Vehículos y Maquinaria
	241	Almacenes de repuestos y accesorios automotrices
	242	Almacenes de llantas, baterías
	243	Almacenes de aceites y grasas lubricantes
	250	Materiales de la construcción y elementos accesorios
	251	Ferreterías y vidrierías
	252	Materiales de construcción y madera aserrada
	260	Abonos, Alimentos balanceados, semillas
<b>C</b>	<b>USO MÚLTIPLE O MIXTO</b>	
<b>300</b>	<b>PRODUCCIÓN DE BIENES ARTESANALES COMPATIBLES CON LA VIVIENDA</b>	
	310	Vestimenta
	311	Sastrería, costura, bordado y tejido
	312	Sombrerería
	313	Talabartería
	314	Zapatería
	320	Artística
	321	Joyería
	322	Cerámica
	330	Mueblería
	331	Carpintería, mueblería, ebanistería, tallado
	332	Tapicería
	340	De la construcción y afines
	341	Hojalatería
	342	Herrería. Forja, cerrajería
	343	Alimentos y afines
	344	Panadería
<b>400</b>	<b>PERSONALES Y AFINES CON LA VIVIENDA</b>	
	410	Reparación y Procesamiento
	411	Reparación de equipos eléctricos y electrónicos para el hogar
	412	Electricistas, Plomeros, Relojeros
	420	Personales
	421	Funerarias y Velaciones
	422	Salones de belleza, Peluquerías

	423	Masajistas
	423	Laboratorios de fotografía
<b>D</b>	<b>USO INDUSTRIAL</b>	
	<b>500</b>	<b>INDUSTRIAL BAJO IMPACTO</b>
	510	De Alimentos y productos afines
	511	Productos alimenticios, excepto bebidas
	512	Alimentos preparados para animales
	513	Bebidas Alcohólicas
	514	Bebidas No Alcohólicas
	515	Molinos
	520	Del papel
	521	Imprentas y editoriales
	522	Artículos de cartón, papel, excepto imprenta
	530	Vestimenta y afines
	531	Textiles
	532	Curtiembres
	533	Ropa y prendas de vestir excepto calzado
	534	Calzado
	540	Mueblería
	541	De madera
	542	De metal
	543	De plástico
	<b>600</b>	<b>INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO</b>
	610	Arcilla, cerámica y cemento
	611	Cerámica, losa, porcelana
	612	Ladrillos, tejas y baldosas de arcilla
	613	Productos y materiales de construcción derivados de cemento
	620	Maquinaria, motores y metales
	621	Electrodomésticos
	622	Maquinaria excepto eléctrica
	623	Maquinaria Eléctrica
	624	Metal Mecánica
	625	Montaje de vehículos de dos ruedas
	<b>700</b>	<b>INDUSTRIAL ALTO IMPACTO</b>
	710	Químicas, Petroquímicas, de caucho y afines
	<b>800</b>	<b>INDUSTRIA DE ALTO RIESGO</b>
<b>E</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>	
	<b>900</b>	<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL</b>
	910	Barriales

911	Parvularios
912	Jardines de Infantes
913	Escuelas primarias
914	Puestos de salud
915	Dispensario médico
916	Canchas abiertas
917	Parques y plazas barriales
918	Salas de reuniones
920	Sectoriales o zonales
921	Colegios Secundarios
922	Colegio Técnico
923	Escuela de danza
924	Academia de Idiomas, Secretariado, Contabilidad, Corte y confección
925	Centro de formación y capacitación artesanal
926	Subcentro de Salud
927	Centro de Salud
928	Clínicas
929	Baños Públicos, turcos, saunas
930	Servicios higiénicos públicos
931	Lavanderías públicas
932	Mercado Público, Productos agrícolas
933	Galleries
934	Parques y plazas zonales
935	Juegos bajo techo, billares, bolos, casinos
936	Discotecas, salas de baile, clubes y similares
937	Bibliotecas zonales
938	Galerías de arte
939	Asilos
950	Urbanos
951	Universidad, Politécnicas, Institutos Superiores
952	Conservatorio de Música
953	Hospitales
954	Cruz Roja
955	Mercado de ganado
956	Camal
957	Estadio
958	Coliseos, Gimnasios, canchas cubiertas
959	Canchas abiertas y piscinas
960	Museos



	961	Cines y teatros
	962	Auditorio al aire libre
	963	Iglesias, conventos y similares
	964	Cementerio
	965	Centro de Rehabilitación Social
	966	Terminal Terrestre
	967	Administración Pública
	968	Administración Religiosa (excepto iglesia)
	969	Sede de Organizaciones Gremiales, Sindicatos
	970	Colegios Profesionales
	971	Asociaciones y Clubes
	972	Sedes de Organismos o Gobiernos extranjeros
	973	Administración Privada
	974	Parques urbanos
<b>F</b>	<b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL</b>	
<b>J</b>	<b>USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA</b>	
<b>L</b>	<b>USO DE PROTECCIÓN DE RIESGOS</b>	

Tabla 7: Tabla de usos en el suelo urbano

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

**GAD  
PALANDA**  
*¡nos Che!*

### Artículo 85 Características de ocupación en suelo urbano en la ciudad de Palanda

PIT URBANO	Usos de Suelo		Densidades		Tamaño de lote (m2)		Tamaño de frente (m2)		COS Máximo	CUS Máximo	Número de pisos	Altura edificación (m)	Implantación					Retiros (m)			Edificabilidad (pisos)	
	General	Principal	Bruta	Neta	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo					CCRF	CSRF	CCP	P	A	Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
SC0150MIX	B)	020	100	130	250	500	8	15	84	420	4	12		X				0	4	0	4	6
NC0150RBD	A)	010	60	75	325	900	11	15	75	225	3	9	X				3	4	0	3	0	
NC0250RAD	A)	030	125	160	150	410	8	12	80	240	3	9		X			0	4	0	3	0	
NC0350RBD	A)	010	20	25	1000	2500	20	30	20	60	3	9			X		3	4	3	3	0	
NC0450RAD	A)	030	125	160	150	410	8	12	80	240	3	9					3	4	0	3	0	
NC0550EQU	E)	950	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	80	240	3	9			X		3	4	3	3	0	
NC0650RBD	A)	010	60	75	325	900	11	15	80	240	3	9	X				3	4	0	3	0	
NC0750RBD	A)	010	35	40	615	1640	14	20	30	60	2	6			X		3	4	3	2	0	
NC0850RBD	A)	010	35	40	615	1640	14	20	30	60	2	6			X		3	4	3	2	0	
NC0950RBD	A)	010	35	40	615	1640	14	20	30	60	2	6			X		3	4	3	2	0	
NC1050IBI	D)	500	N/A	N/A	2000	5000	25	35	40	80	2	6			X		3	4	3	2	0	
NC1150RAD	A)	030	125	160	150	410	8	12	80	240	3	9	X				3	4	0	3	0	
NC01250REG	A)	030	125	160	150	400	8	15	75	225	3	9	X				2	3	0	3	0	
NC01350REG	A)	030	125	160	150	400	8	15	75	225	3	9	X				2	3	0	3	0	
SP0150UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	
SP0250UPR	L)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	
SP0350UPR	L)	991	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	
SP0450UPR	L)	992	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	
SP0550UPR	L)	993	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	
SP0650UPR	L)	994	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	
SP0750UPR	L)	995	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	
SP0950UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	

Tabla 8: Características de ocupación del suelo urbano de Palanda

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

*¡nos trae!*

### Artículo 86.- Características de ocupación en suelo urbano en la ciudad El Porvenir del Carmen

PIT URBANO	Usos de Suelo		Densidades		Tamaño de lote (m <sup>2</sup> )		Tamaño de frente (m <sup>2</sup> )		COS Máximo	CUS Máximo	Número de pisos	Altura edificación (m)	Implantación					Retiros (m)			Edificabilidad (pisos)	
	General	Principal	Bruta	Neta	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo					CCRF	CSRF	CCP	P	A	Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
SC0151MIX	B)	020	100	130	250	500	8	15	84	420	4	12		X				0	4	0	4	0
NC0151RBD	A)	010	60	75	325	900	11	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
NC0251RBD	A)	010	75	90	300	800	10	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
NC0351RBD	A)	010	75	90	300	800	10	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
NC0451RBD	A)	010	75	90	300	800	10	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
SP0150UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A										

Tabla 9: Características de ocupación del suelo urbano de El Porvenir del Carmen

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 87.- Características de ocupación en suelo urbano en la ciudad San Francisco del Vergel

PIT URBANO	Usos de Suelo		Densidades		Tamaño de lote (m <sup>2</sup> )		Tamaño de frente (m <sup>2</sup> )		COS Máximo	CUS Máximo	Número de pisos	Altura edificación (m)	Implantación					Retiros (m)			Edificabilidad (pisos)	
	General	Principal	Bruta	Neta	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo					CCRF	CSRF	CCP	P	A	Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
SC0152MIX	B)	020	100	140	200	530	7	12	84	420	4	12		X				0	4	0	4	0
NC0152RBD	A)	010	75	95	300	830	9	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
NC0252RMD	A)	020	100	140	200	530	7	12	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
NC0352RMD	A)	020	100	140	200	530	7	12	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
NC0452RMD	A)	020	100	140	200	530	7	12	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
SP0152UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A										

Tabla 10: Características de ocupación del suelo urbano de San Francisco del Vergel

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 88.- Características de ocupación en suelo urbano en la ciudad Valladolid

PIT URBANO	Usos de Suelo		Densidades		Tamaño de lote (m <sup>2</sup> )		Tamaño de frente (m <sup>2</sup> )		COS Máximo	CUS Máximo	Número de pisos	Altura edificación (m)	Implantación					Retiros (m)			Edificabilidad (pisos)		
	General	Principal	Bruta	Neta	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo					CCRF	CSRF	CCP	P	A	Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima	
SC0153MIX	B)	020	125	100	200	500	8	14	75	250	3	9		X					0	4	0	3	4
NC0153RBD	A)	010	75	90	250	700	9	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0	
NC0253RBD	A)	010	85	110	250	700	12	16	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0	
NC0353RBD	A)	010	25	30	750	2000	20	30	20	40	2	6					X	3	4	3	2	0	
NC0453EQU	E)	010	80	100	225	600	8	14	80	160	3	9	X					3	4	0	3	0	
SP0153UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A										N/A	

Tabla 11: Características de ocupación del suelo urbano de Valladolid

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 89.- Características de ocupación en suelo urbano en la ciudad La Canela

PIT URBANO	Usos de Suelo		Densidades		Tamaño de lote (m <sup>2</sup> )		Tamaño de frente (m <sup>2</sup> )		COS Máximo	CUS Máximo	Número de pisos	Altura edificación (m)	Implantación					Retiros (m)			Edificabilidad (pisos)		
	General	Principal	Bruta	Neta	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo					CCRF	CSRF	CCP	P	A	Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima	
NC0154MIX	B)	020	125	160	200	500	8	13	84	252	3	9		X				0	4	0	3	0	
NC0254RMD	A)	020	125	160	200	500	8	13	84	252	3	9		X				0	4	0	3	0	
NC0354RMD	A)	020	100	130	250	600	8	13	84	252	3	9		X				0	4	0	3	0	
NC0454RBD	A)	010	35	40	750	2000	15	25	25	50	2	6					X	3	4	3	2	0	
NC0554RBD	A)	010	85	110	250	600	8	13	84	252	3	9		X				0	4	0	3	0	
NC0654RBD	A)	010	85	110	250	600	8	13	84	252	3	9		X				0	4	0	3	0	
SP0154UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A										N/A	
SP0254UPR	L)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A										N/A	
SP0354UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A										N/A	
SP0454UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A										N/A	

Tabla 12: Características de ocupación del suelo urbano de La Canela

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024



### Artículo 90.- Características de ocupación en suelo urbano en la ciudad Santa Clara

PIT URBANO	Usos de Suelo		Densidades		Tamaño de lote (m2)		Tamaño de frente (m2)		COS Máximo	CUS Máximo	Número de pisos	Altura edificación (m)	Implantación					Retiros (m)			Edificabilidad (pisos)	
	General	Principal	Bruta	Neta	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo					CCRF	CSRF	CCP	P	A	Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
NC0199RBD	A)	010	80	100	300	800	11	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
NC0299RBD	A)	010	85	110	250	700	10	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
NC0399RBD	A)	010	85	110	250	700	10	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
SP0199UPR	L)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	
SP0299UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	
SP0399UPE	J)	991	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	

Tabla 13: Características de ocupación del suelo urbano de Santa Clara

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 91.- Usos de suelo en suelo rural: Protección Ecológica

USOS DE SUELO PARA SUELO RURAL DEL CANTÓN PALANDA					
POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL SUELO RURAL DE PROTECCION					USO GENERAL: PROTECCION ECOLÓGICA
	USOS DE SUELO	PROTECCION			RESTRICCIONES
		Conservación Estricta	Conservación Activa	Regeneración y Mejora	
CONSERVACION Y REGENERACION DE LA NATURALEZA	Tasas de conservación ambiental	UP	UP	UP	Todas las actividades que no estén contempladas en el PMA
	Repoblación forestal con especies nativas para protección	UP	UP	UP	Introducción de especies foráneas agresivas y no endémicas
	Cerramiento de superficie para regeneración natural	UP	UP	UP	Introducción de animales menores
INVESTIGACION	Actividades de investigación científico, culturales	UC	UC	UC	Acciones que involucren la inclusión de parcelas demostrativas de ensayos de investigación que alteren el ecosistema
PRODUCCION AGROFORESTAL	Repoblación forestal para producción	P	UR	P	Autorización del MAATE
	Producción pecuaria en sistemas agroforestales y silvopastoriles, parcelaria, extensiva	P	UR	P	Únicamente en áreas de conservación activa
	Producción agrícola con aplicación buenas prácticas agroecológicas, parcelaria, extensiva o en monocultivo	P	P	P	Totalmente prohibido
	Cultivos anuales sin sombra	P	P	P	Totalmente prohibido
EXPLOTACION	Aprovechamiento de productos no maderables del bosque (rastros, materia orgánica, hojas secas)	UC	UC	UC	Según PMA
	Extracción de recursos renovables y no renovables	P	P	P	Totalmente prohibido
	Aprovechamiento forestal en madera y leña	P	UR	UR	Autorización del MAATE
	Extracción de áridos y pétreos	P	UR	UR	Autorización del MAATE

	(libre aprovechamiento)				
	Concesiones mineras	P	P	P	Totalmente prohibido
GANADERÍA	Ganadería de pastoreo en invernadas sin árboles	P	UR	UR	Prohibidas en zonas de conservación estricta
INFRAESTRUCTURA	Infraestructura para investigaciones	P	UR	UR	Prohibido en zonas altas de conservación
	Infraestructura de producción	P	EIA	EIA	Se permite bajo Estudio de Impacto Ambiental
	Infraestructura turística	P	EIA	EIA	Se permite bajo Estudio de Impacto Ambiental
TURISMO	Excursionismo, contemplación (turismo de naturaleza)	P	UR	UR	Autorización de autoridad competente
	Usos recreativos de cauces, riberas y márgenes. (pesca deportiva de bajo impacto)	P	UR	UR	Autorización de autoridad competente
	Turismo local comunitario y educación ambiental	P	UR	UR	Autorización de autoridad competente
INDUSTRIA	Valor agregado a productos agrícolas y pecuarios	P	EIA	EIA	Autorización de autoridad competente. Bajo Estudio de impacto ambiental
	Localización y suministro de conectividad, luz, gas, etc.	P	EIA	EIA	Autorización de autoridad competente. Bajo Estudio de impacto ambiental
EXPANSION	Reestructuración parcelaria	P	UC	UC	Según normativa del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, COA, Normativa PUGS
	Integración de parcelas	P	UC	UC	Según normativa del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, COA, Normativa PUGS
	Urbanizaciones y lotificaciones	P	P	P	Según normativa del Ministerio del Ambiente, Agua y

					Transición Ecológica, COA, Normativa PUGS
	Vivienda aislada con huertos familiares	P	UR	UR	Según normativa del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, COA, Normativa PUGS
	Equipamientos comunales o edificios institucionales de interés público	P	EIA	EIA	Según normativa del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, COA, Normativa PUGS
	Fraccionamiento predial	P	UR	UR	Según normativa del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, COA, Normativa PUGS
		USO PRINCIPAL		UP	
		USO COMPLEMENTARIO		UC	
		USO RESTRINGIDO		UR	
		USO RESTRINGIDO		EIA	
		USO PROHIBIDO		P	

Tabla 14: Usos de suelo en suelo rural: Protección Ecológica

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 92.- Usos de suelo en suelo rural: Importancia Hídrica

USOS DE SUELO PARA SUELO RURAL DEL CANTÓN PALANDA					
POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL					USO GENERAL: PROTECCION ECOLÓGICA
	USOS DE SUELO	IMPORTANCIA HÍDRICA			RESTRICCIONES
		Forestal	Agrícola y Pecuaria	Ganadera	
Y LA DE CONSERVACION REGENERACION NATURALEZA	Conservación y Manejo de fuentes de agua	UP	UC	UC	Tala de especies arbóreas y arbustivas que se hallen cerca de las fuentes de agua en zonas intangibles
		UP	UP	UC	Actividades de minería y extractivas en todo su proceso
	Mantenimiento de vertientes y cursos de agua, limpieza de canales	UP	UC	UC	Actividades de pesca y agropecuarias, y deportes extremos en las fuentes de agua que no son destinadas para consumo humano



		UP	UP	UP	Actividades de pesca y agropecuarias, y deportes extremos especialmente en las fuentes de agua que son parte de la captación de agua para consumo humano, ubicadas en las zonas intangibles
	Protección y restauración de fuentes de agua	UP	UC	UP	Actividades pecuarias y de animales menores, de pastoreo o campo abierto
		UP	UP	UP	Siembra de especies arbóreas y/o arbustivas consumidoras de grandes cantidades de agua, por ejemplo: eucalipto
INVESTIG	Monitoreo de la cantidad y calidad de las fuentes de agua	UC	UC	UP	Actividades pecuarias, de pastoreo a campo abierto
PRODUCCIÓN AGROFORESTAL	Repoblación con especies forestales y frutales	P	UR	UP	Siembra de especies arbóreas y/o arbustivas consumidoras de grandes cantidades de agua, por ejemplo: eucalipto
	Producción agrícola con aplicación de buenas prácticas agroecológicas	P	UR	UC	Acciones que alteren la cantidad y calidad del agua o que afecten la calidad de servicios ecosistémicos de los sistemas en mención
EXPLOTACIÓN	Actividades de pesca	P	P	P	Pesca con dinamita y con el uso de barbasco una especie de leguminosa de la familia Papilionaceae, con propiedades biocidas
GANADERÍA	Ganadería intensiva	P	P	P	Prohibido
	Ganadería extensiva (silvopastoril), semiestabulada y estabulada	P	P	UR	Localización de abrevaderos y establos respetándolos márgenes de los afluentes de agua
INFRAESTRUCTURA	Azudes, embalsados, corrección de cauces naturales, obras de mitigación, canales de riego	P	P	EIA	Ingenierías definitivas, viabilidades, certificado de autoridad competente. Estudio de Impacto Ambiental, Certificación de Riesgos
TURISMO	Usos recreativos de cauces, riberas y márgenes. Pesca deportiva de bajo impacto.	P	P	P	PROHIBIDO en las áreas de importancia hídrica
INDUSTRIA	Valor agregado a productos agrícolas y pecuarios (Manejo pos cosecha de café por vía húmeda)	P	P	UR	El lavado de café en afluentes de importancia hídrica que son destinados para captaciones de agua y plantas de tratamiento de agua, salvo tratamiento de estas aguas
EXPANSIÓN	Reestructuración parcelaria	UC	UC	UC	Según normativa del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, COA, Normativa PUGS
	Integración de parcelas	UC	UC	UC	Según normativa del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, COA, Normativa PUGS

	Urbanizaciones y lotizaciones	P	P	P	Según normativa del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, COA, Normativa PUGS
	Vivienda aislada con huertos familiares	P	P	P	Según normativa del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, COA, Normativa PUGS
	Equipamientos comunales o edificios institucionales de interés público	P	P	P	Según normativa del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, COA, Normativa PUGS
	Fraccionamiento predial	P	P	P	Según normativa del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, COA, Normativa PUGS
		USO PRINCIPAL		UP	
		USO COMPLEMENTARIO		UC	
		USO RESTRINGIDO		UR	
		USO RESTRINGIDO		EIA	
		USO PROHIBIDO		P	

Tabla 15: Usos de suelo en suelo rural: Importancia Hídrica  
Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 93.- Usos de suelo en suelo rural: Uso Agropecuario

USOS DE SUELO PARA SUELO RURAL DEL CANTÓN PALANDA					
POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL					USO GENERAL: AGROPECUARIO
	USOS DE SUELO	PRODUCCION			RESTRICCIONES
		Forestal	Agrícola y Pecuaria	Ganadera	
CONSERVACION Y REGENERACION DE LA NATURALEZA	Protección del bosque húmedo del cantón	UP	UP	N/A	Todas las actividades que no estén contempladas en los PMA
	Servicios ecosistémicos de regulación (polinización, control de plagas, depuración de aguas)	UP	UP	N/A	Cultivos y aplicación de agroquímicos especialmente franja roja
					Actividades de quema de suelo previo al próximo cultivo
Servicios ecosistémicos de apoyo (aseguramiento de la existencia del hábitat, ciclo de nutrientes, y dispersión de semillas)	UP	UP	UP	Acciones que impidan la regeneración natural del territorio	
	Repoblación y restauración del estrato forestal y arbustivo	UP	UP	UP	Introducción de especies no endémicas
INVESTIG	Actividades de investigación, científico, culturales	UP	UP	N/A	Acciones que alteren el equilibrio ecosistémico de las áreas de conservación municipal, como extracción de especies vegetales endémicas.
PRODUCION AGROFORESTAL	Repoblación forestal para producción	UP	N/A	N/A	Actividades que comprometan la producción sostenida en masa. Se restringe para la

					zona intangible del ACMUS
	Producción agrícola con aplicación de buenas prácticas agroecológicas parcelarias, extensivas o en monocultivo	P	UP	N/A	Realización de cultivos en forma extensiva, salvo que el manejo de dichos cultivos (maíz, café, caña de azúcar, cacao, etc.) sea con la aplicación de abonos orgánicos y el empleo de técnicas agroecológicas, tendientes a conseguir la <u>certificación orgánica</u> Se restringe el uso de agroquímicos banda roja y dosis altas de agroquímicos bandas color amarillo y azul como medida de protección de contaminación ambiental
	Producción de alimentos con técnicas agroecológicas en sistemas agroforestales	UP	UP	N/A	Áreas sensibles de protección de ACMUS. Apto para zonas de amortiguamiento o de uso sostenible.
	Cultivos anuales sin sombra	UC	UP	N/A	Tala de especies forestales arbóreas con importancia de conservación, también se restringe para el manejo de cultivos en forma convencional o uso de productos químicos
EXPLOTACIÓN	Aprovechamiento de productos no maderables del bosque (rastros, materia orgánica, hojas secas)	UR	UP	N/A	Bajo control de los servicios del medio natural sobre cantidad y métodos de extracción, respetando tasas de renovación
	Extracción de recursos renovables y no renovables	P	EIA	EIA	Las consideraciones normativas que consten en el PMA de las áreas ACMUS y en el Estudio de Impacto Ambiental
	Aprovechamiento forestal en madera y leña	P	P	P	Totalmente prohibido para zonas de conservación o intangibles de las ACMUS
		P	EIA	EIA	Apto únicamente para las zonas de uso sostenible determinadas en el PMA de las ACMUS, considerando las tasas de renovación
	Extracción de áridos y pétreos (libre aprovechamiento)	P	P	P	Totalmente prohibido
	Concesiones mineras	P	P	P	Totalmente prohibido
GANADERÍA	Ganadería de pastoreo en invernadas sin árboles	P	P	UR	Prohibido en zona intangible de las ACMUS
	Ganadería en sistemas estabulados	P	UC	UR	Apto únicamente para las zonas de uso sostenible determinadas en el PMA de las ACMUS, considerando las tasas de renovación

INFRAESTRUCTURA	Invernaderos con integración paisajística	P	UP	P	Localización en la zona intangible de las ACMUS
	Infraestructuras agrarias: canales de riego, umbráculos, semilleros, etc.	P	UC	UR	Proyecto integral, ingenierías de detalle, viabilidades técnicas de las entidades rectoras, Estudio de Impacto Ambiental
	Vertederos de todo tipo	P	P	UR	Proyecto integral, ingenierías de detalle, viabilidades técnicas de las entidades rectoras, Estudio de Impacto Ambiental
	Infraestructura sanitaria	P	P	UR	Proyecto integral, ingenierías de detalle, viabilidades técnicas de las entidades rectoras, Estudio de Impacto Ambiental
	Vías de Transporte y Puentes	P	EIA	EIA	Proyecto integral, ingenierías de detalle, viabilidades técnicas de las entidades rectoras, Estudio de Impacto Ambiental
	Infraestructura turística	P	EIA	EIA	Proyecto integral, ingenierías de detalle, viabilidades técnicas de las entidades rectoras, Estudio de Impacto Ambiental
	Infraestructura para la producción	P	EIA	EIA	Proyecto integral, ingenierías de detalle, viabilidades técnicas de las entidades rectoras, Estudio de Impacto Ambiental
TURISMO	Excursionismo, contemplación (turismo de naturaleza)	P	UC	P	Autorización de autoridad competente
	Usos recreativos de cauces, riberas y márgenes. (pesca deportiva de bajo impacto)	P	UC	P	Autorización de autoridad competente
	Turismo local comunitario y educación ambiental	UC	UP	UR	Autorización de autoridad competente
INDUSTRIA	Industria de transformación de productos agropecuarios (valor agregado)	P	UP	UP	Acciones que no afecten al ecosistema colindante de estas industrias y que cuenten con el respectivo permiso de autoridad competente
	Industria manufacturera no contaminante (bajo impacto)	P	UC	UR	Acciones que no afecten al ecosistema colindante de estas industrias y que cuenten con el respectivo permiso de autoridad competente. Estudio de Impacto Ambiental para la zona intangible de las ACMUS
	Localización y suministro de conectividad, luz, gas, etc	P	EIA	EIA	Autorización de autoridad competente, bajo Estudio de Impacto Ambiental
	Industria pesada	P	P	P	Prohibida
EXPANSIÓN	Reestructuración parcelaria	UR	UR	UR	Según Normativa
	Integración de parcelas	UR	UR	UR	Según Normativa



Urbanizaciones y lotizaciones	P	P	P	Prohibido
Vivienda aislada con huertos familiares	P	UR	UR	Según Normativa
Equipamientos comunales o edificios institucionales de interés público	P	UR	UR	Según Normativa
Fraccionamiento predial	UR	UR	UR	Según Normativa
	USO PRINCIPAL		UP	
	USO COMPLEMENTARIO		UC	
	USO RESTRINGIDO		UR	
	USO RESTRINGIDO		EIA	
	USO PROHIBIDO		P	

Tabla 16: Usos de suelo en suelo rural: Uso Agropecuario

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

#### Artículo 94.- Usos de suelo en suelo rural, Centralidades Rurales

USOS DE SUELO PARA SUELO RURAL DEL CANTÓN PALANDA			
POLIGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL			CENTRALIDADES RURALES
	USOS DE SUELO	CENTRALIDADES RURALES	RESTRICCIONES
CONSERVACION Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA	Protección de márgenes de ríos y quebradas	UP	Se prohíbe edificaciones de todo tipo en el área del dominio hídrico público
	Repoblación y Restauración del estrato forestal y arbustivo	UC	En las áreas que determine el Plan Básico Urbanístico
	Repoblación forestal con especies nativas para protección	UC	En las áreas que determine el Plan Básico Urbanístico
	Cerramiento de superficie para regeneración natural	UC	En las áreas que determine el Plan Básico Urbanístico
	Conservación y manejo de fuentes de agua	UC	Se prohíbe el vertido de agua negras o residuales, basuras o escombros hacia los afluentes hídricos
INVESTIGACION	Actividades de investigación científico culturales	UR	La investigación arqueológica debe estar patrocinada por el INPC
	Monitoreo de cantidad y calidad de agua de las captaciones y de las plantas de tratamiento	UC	Monitoreo realizado por la Municipalidad o entidad que cuente con el aval municipal
EXPLOTACION AGROFORESTAL	Repoblación forestal para producción	P	Totalmente prohibido
	Producción pecuaria en sistemas agroforestales o silvopastoriles	P	Totalmente prohibido
	Agricultura urbana	UC	En las áreas que determine el Plan Básico Urbanístico
	Producción pecuaria	P	Totalmente prohibido
	Repoblación con especies forestales y frutales	UR	Siembra de especies consumidoras de agua. Por ejemplo: eucalipto
EXPLOTACION	Extracción de recursos renovables y no renovables	P	Totalmente prohibido
	Aprovechamiento forestal en madera y leña	P	Totalmente prohibido

	Extracción de áridos u pétreos (libre aprovechamiento)	P	Totalmente prohibido
	Concesiones mineras	P	Totalmente prohibido
	Actividades de pesca	P	Pesca con dinamita y con el uso de barbasco una especie de leguminosa de la familia Papilionaceae, con propiedades biocidas
GANADERÍA	Ganadería de pastoreo en invernadas sin árboles	P	Totalmente prohibido
	Ganadería en sistemas estabulados	P	Totalmente prohibido
	Ganadería de pastoreo en invernadas sin árboles y en establos	P	Totalmente prohibido
	Ganadería intensiva	P	Totalmente prohibido
	Ganadería extensiva y estabulada	P	Totalmente prohibido
INFRA ESTRUCTURA	Invernaderos con integración paisajística	UR	De acuerdo a la zonificación de usos de suelo
	Construcción de establos, porquerizas, granjas agrícolas, abrevaderos	P	Totalmente prohibido
	Construcción de vías, aceras, redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y similares	EIA	Proyecto a nivel de ingeniería definitiva con su respectiva viabilidad técnica y Estudio de Impacto Ambiental
	Vertederos de todo tipo	EIA	Proyecto a nivel de ingeniería definitiva con su respectiva viabilidad técnica y Estudio de Impacto Ambiental
	Vías de transporte y puentes	EIA	Proyecto a nivel de ingeniería definitiva con su respectiva viabilidad técnica y Estudio de Impacto Ambiental
	Infraestructura turística	EIA	Proyecto a nivel de ingeniería definitiva con su respectiva viabilidad técnica y Estudio de Impacto Ambiental
	Edificaciones de apoyo a la producción	EIA	Proyecto a nivel de ingeniería definitiva con su respectiva viabilidad técnica y Estudio de Impacto Ambiental
	Infraestructura educativa de cualquier nivel	UC	De acuerdo a la zonificación de usos de suelo
	Azudes, embaulados, corrección de cauces naturales, obras de mitigación	EIA	Proyecto a nivel de ingeniería definitiva con su respectiva viabilidad técnica y Estudio de Impacto Ambiental
	TURISMO	Excursionismo, contemplación (turismo de naturaleza)	UR
Usos recreativos de cauces, riberas y márgenes. (Pesca deportiva bajo impacto)		UR	Autorización de autoridad competente
Turismo local comunitario y educación ambiental		UR	Autorización de autoridad competente
INDUSTRIA	Industria manufacturera no contaminante	UC	De acuerdo a la zonificación de usos de suelo
	Localización y suministro de conectividad, luz, gas, etc.	UC	De acuerdo a la zonificación de usos de suelo
	Industria pesada	EIA	Autorización de autoridad competente en base al Estudio de Impacto Ambiental

EXPANSIÓN URBANA	Reestructuración parcelaria	UP	Según Plan Parcial
	Integración de parcelas	UP	Según Normativa
	Urbanizaciones y lotizaciones	UR	De acuerdo a Plan Básico Urbanístico
	Vivienda aislada con huertos familiares	UP	De acuerdo a Plan Básico Urbanístico
	Equipamientos comunales o edificios institucionales de interés público	UP	De acuerdo a Plan Básico Urbanístico
	Fraccionamiento predial	UP	De acuerdo a Plan Básico Urbanístico
	USO PRINCIPAL	UP	
	USO COMPLEMENTARIO	UC	
	USO RESTRINGIDO	UR	
	USO RESTRINGIDO	EIA	
	USO PROHIBIDO	P	

Tabla 17: Usos de suelo en suelo rural, Centralidades Rurales

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

## PARÁGRAFO XIV Compatibilidad De Los Usos Del Suelo

### Artículo 95.- 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 definen para cada polígono de intervención en el PUGS.

## SECCIÓN II Derechos Y Deberes

### Artículo 96.- 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.

#### **Artículo 97.- Deberes de los propietarios del suelo urbano**

La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Cooperar con el GAD municipal, para la utilización de 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.

#### **Artículo 98.- Derechos de los propietarios del suelo rural**

La clasificación del suelo rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) Al usufructo de las rentas agrarias, de acuerdo con los usos de suelo establecidos en el PUGS, preservando las áreas de protección; conservación, o regeneración y mejora; de producción, para garantizar la soberanía alimentaria.
- b) A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo, con las características de ocupación y los usos contemplados en el PUGS del cantón Palanda, instrumentos complementarios y en el ordenamiento jurídico municipal vigente.

#### **Artículo 99.- 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 ejecutar obras de construcción



- b) Cumplir 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 Normativa Urbanística

#### Artículo 100.- Normativa Urbanística 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, la relación frente - fondo
  - b. Para edificación cumplir con todas las determinantes urbanísticas de: retiros de construcción de la edificación; coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS); coeficiente de ocupación del suelo total (COST), expresados en porcentaje para el suelo urbano y expresados en metros cuadrados para el suelo rural; área máxima de construcción, y altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.
  - c. Para las centralidades rurales, los permisos de fraccionamiento y construcción se emitirán luego de aprobados por el Concejo Cantonal los **Planes básicos de Ordenamiento** de dichas centralidades, según los estándares urbanísticos vigentes.

GAD  
PALANDA  
*¡nos Ane!*

**Artículo 101: Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad de Palanda**

PIT URBANO	Usos de Suelo		Densidades		Tamaño de lote (m2)		Tamaño de frente (m2)		COS	CUS	Número de pisos	Altura edificación (m)	Implantación					Retiros (m)			Edificabilidad (pisos)		
	General	Principal	Bruta	Neta	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Máximo	Máximo			CCRF	CSR	CCP	P	A	Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima	
SC0150MIX	B)	020	100	130	250	500	8	15	84	420	4	12		X					0	4	0	4	6
NC0150RBD	A)	010	60	75	325	900	11	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0	
NC0250RAD	A)	030	125	160	150	410	8	12	80	240	3	9		X				0	4	0	3	0	
NC0350RBD	A)	010	20	25	1000	2500	20	30	20	60	3	9				X	3	4	3	3	0		
NC0450RAD	A)	030	125	160	150	410	8	12	80	240	3	9					3	4	0	3	0		
NC0550EQU	E)	950	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	80	240	3	9				X	3	4	3	3	0		
NC0650RBD	A)	010	60	75	325	900	11	15	80	240	3	9	X				3	4	0	3	0		
NC0750RBD	A)	010	35	40	615	1640	14	20	30	60	2	6				X	3	4	3	2	0		
NC0850RBD	A)	010	35	40	615	1640	14	20	30	60	2	6				X	3	4	3	2	0		
NC0950RBD	A)	010	35	40	615	1640	14	20	30	60	2	6				X	3	4	3	2	0		
NC1050IBI	D)	500	N/A	N/A	2000	5000	25	35	40	80	2	6				X	3	4	3	2	0		
NC1150RAD	A)	030	125	160	150	410	8	12	80	240	3	9	X				3	4	0	3	0		
NC01250RE	A)	030	125	160	150	400	8	15	75	225	3	9	X				2	3	0	3	0		
NC01350RE	A)	030	125	160	150	400	8	15	75	225	3	9	X				2	3	0	3	0		
SP0150UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A		
SP0250UPR	L)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A										N/A	
SP0350UPR	L)	991	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A										N/A	
SP0450UPR	L)	992	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A										N/A	
SP0550UPR	L)	993	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A										N/A	
SP0650UPR	L)	994	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A										N/A	
SP0750UPR	L)	995	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A										N/A	
SP0950UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A										N/A	

CCRF Continúa con retiro frontal

CSR

CCP Continúa con portal

P Pareada

A Aislada

Tabla 18: Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad de Palanda

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024



### Artículo 102.- Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad El Porvenir del Carmen

PIT URBANO	Usos de Suelo		Densidades		Tamaño de lote (m2)		Tamaño de frente (m2)		COS Máximo	CUS Máximo	Número de pisos	Altura edificación (m)	Implantación					Retiros (m)			Edificabilidad (pisos)		
	General	Principal	Bruta	Neta	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo					CCRF	CSR	CCP	P	A	Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima	
SC0151MIX	B)	020	100	130	250	500	8	15	84	420	4	12		X					0	4	0	4	0
NC0151RBD	A)	010	60	75	325	900	11	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0	
NC0251RBD	A)	010	75	90	300	800	10	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0	
NC0351RBD	A)	010	75	90	300	800	10	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0	
NC0451RBD	A)	010	75	90	300	800	10	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0	
SP0150UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A											

CCRF Continua con retiro frontal  
CSR F Continua sin retiro frontal  
CCP Continua con portal  
P Pareada  
A Aislada

Tabla 19: Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad El Porvenir del Carmen

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 103.- Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad San Francisco del Vergel

PIT URBANO	Usos de Suelo		Densidades		Tamaño de lote (m2)		Tamaño de frente (m2)		COS Máximo	CUS Máximo	Número de pisos	Altura edificación (m)	Implantación					Retiros (m)			Edificabilidad (pisos)		
	General	Principal	Bruta	Neta	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo					CCRF	CSR F	CCP	P	A	Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima	
SC0152MIX	B)	020	100	140	200	530	7	12	84	420	4	12		X					0	4	0	4	0
NC0152RBD	A)	010	75	95	300	830	9	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0	
NC0252RBD	A)	020	100	140	200	530	7	12	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0	
NC0352RBD	A)	020	100	140	200	530	7	12	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0	
NC0452RBD	A)	020	100	140	200	530	7	12	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0	
SP0152UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A											

CCRF Continua con retiro frontal

CCP Continua con portal  
P Pareada  
A Aislada

Continúa sin retiro  
CSRFB frontal

Tabla 20: Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad San Francisco del Vergel

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 104.- Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad de Valladolid

PIT URBANO	Usos de Suelo		Densidades		Tamaño de lote (m2)		Tamaño de frente (m2)		COS Máximo	CUS Máximo	Número de pisos	Altura edificación (m)	Implantación					Retiros (m)			Edificabilidad (pisos)	
	General	Principal	Bruta	Neta	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo					CCRF	CSRFB	CCP	P	A	Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
SC0153MIX	B)	020	125	100	200	500	8	14	75	250	3	9		X				0	4	0	3	4
NC0153RBD	A)	010	75	90	250	700	9	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
NC0253RBD	A)	010	85	110	250	700	12	16	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
NC0353RBD	A)	010	25	30	750	2000	20	30	20	40	2	6					X	3	4	3	2	0
NC0453EQU	E)	010	80	100	225	600	8	14	80	160	3	9	X					3	4	0	3	0
SP0153UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	

CCRF Continúa con retiro frontal  
CSRFB Continúa sin retiro frontal

CCP Continúa con portal  
P Pareada  
A Aislada

Tabla 21: Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad de Valladolid

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 105.- Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad La Canela

PIT URBANO	Usos de Suelo		Densidades		Tamaño de lote (m2)		Tamaño de frente (m2)		COS Máximo	CUS Máximo	Número de pisos	Altura edificación (m)	Implantación					Retiros (m)			Edificabilidad (pisos)	
	General	Principal	Bruta	Neta	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo					CCRF	CSRFB	CCP	P	A	Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
NC0154MIX	B)	020	125	160	200	500	8	13	84	252	3	9		X				0	4	0	3	0
NC0254RMD	A)	020	125	160	200	500	8	13	84	252	3	9		X				0	4	0	3	0
NC0354RMD	A)	020	100	130	250	600	8	13	84	252	3	9		X				0	4	0	3	0
NC0454RBD	A)	010	35	40	750	2000	15	25	25	50	2	6					X	3	4	3	2	0



NC0554RBD	A)	010	85	110	250	600	8	13	84	252	3	9		X			0	4	0	3	0
NC0654RBD	A)	010	85	110	250	600	8	13	84	252	3	9		X			0	4	0	3	0
SP0154UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A								N/A	
SP0254UPR	L)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A								N/A	
SP0354UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A								N/A	
SP0454UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A								N/A	

CCRF Continua con retiro frontal

CSRF Continua sin retiro frontal

CCP Continua con portal

P Pareada

A Aislada

Tabla 22: Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad de La Canela

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

#### Artículo 106.- Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad Santa Clara

PIT URBANO	Usos de Suelo		Densidades		Tamaño de lote (m2)		Tamaño de frente (m2)		COS Máximo	CUS Máximo	Número de pisos	Altura edificación (m)	Implantación					Retiros (m)			Edificabilidad (pisos)	
	General	Principal	Bruta	Neta	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo					CCRF	CSRF	CCP	P	A	Frontal	Posterior	Lateral	Básica	Máxima
NC0199RBD	A)	010	80	100	300	800	11	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
NC0299RBD	A)	010	85	110	250	700	10	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
NC0399RBD	A)	010	85	110	250	700	10	15	75	225	3	9	X					3	4	0	3	0
SP0199UPR	L)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	
SP0299UPE	J)	990	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	
SP0399UPE	J)	991	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A									N/A	

Tabla 23: Normativa Urbanística para los PITS en suelo urbano de la ciudad de Santa Clara

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

GAD  
PALANDA  
*Inos Ane!*

### **Artículo 107.-Excepciones a la norma urbanística urbana y rural para la construcción de equipamiento comunitario, infraestructura y vivienda social**

Cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda, otros organismos públicos del Gobierno desconcentrado o Gobiernos Autónomos Descentralizados de otro nivel de gobierno, en base a sus competencias constitucionales, requieran terrenos para la ejecución de obras de equipamiento comunal o infraestructuras, deberán establecer el área necesaria para su implementación, misma que a través de declaratoria de utilidad pública debidamente motivada, podrá ser expropiada de acuerdo a lo que establece la ley. En estos casos el fraccionamiento no estará supeditado a la norma urbanística en suelo urbano o rural del plan de uso y gestión de suelo.

En los casos en que, asociaciones comunitarias sociales, productivas, pro-servicios básicos, deportivas, religiosas, etc. legalmente constituidas requieran fraccionar superficies de suelo rural en áreas menores a lo estipulado en el presente orden legal, para la construcción de equipamientos en favor del cumplimiento de sus objetivos y metas comunitarias, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palanda, permitirá y legalizará dicho fraccionamiento, para ello, la directiva registrada y actualizada de la entidad comunitaria solicitante presentará el proyecto civil de construcción de dicho equipamiento comunitario: diseño y presupuesto; la acreditación económica financiera debida, por parte de quien o quienes construirán dicho equipamiento.

En lo referente al fraccionamiento en el área rural para la ejecución de programas de vivienda rural, si la normativa emitida por el MIDUVI así lo dispusiera, la presente ordenanza se acogerá a lo que dictaminen dichos Acuerdos o Resoluciones, previo informe de los departamentos de Planificación, Obras Públicas, Agua Potable y Alcantarillado, Jefatura de Riesgos y Ambiental.

De igual manera, se permitirá el fraccionamiento individual, para la construcción de vivienda de interés social en las áreas rurales, de acuerdo al área mínima establecida por el MIDUVI, siempre y cuando ésta no se encuentre ubicada en zonas de riesgo y se presente la certificación de ser beneficiario del bono de vivienda; así como, no se implante dentro de áreas de afectación vial, dominio hídrico público o cualquier otro tipo de afectación.

En todos los casos contemplados en este artículo, se requerirá el informe de viabilidad técnica de uso del suelo, mismo que deberá ser obligatoriamente solicitado por la parte interesada al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palanda, previo al inicio del proceso.

### **Artículo 108.- Margen de tolerancia en el indicador de lote y frente mínimo con fines de fraccionamiento**

En las áreas urbanas, cuando en un predio pro indiviso se encuentren construidas unidades de vivienda con linderos consolidados que no poseen escrituras de propiedad individualizadas, se podrá aceptar una tolerancia de menos el 10 % del umbral mínimo determinado en la norma para lote y frente mínimo, exclusivamente.

No se podrá aplicar la tolerancia en nuevos fraccionamientos, sean estos subdivisiones o urbanizaciones. Tampoco se aplicará esta norma para los predios ubicados dentro de un polígono de intervención territorial que haya sido identificado como de Regularización Prioritaria.

**Artículo 109.- Normativa urbanística para PITS en suelo rural, Centralidades Rurales, Jerarquía 2**

NORMATIVA URBANÍSTICA PARA CENTRALIDADES RURALES - JERARQUÍA 2									
IT	Centralidad Rural	PIT	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	ALTURA (Pisos)	IMPLANTACIÓN	ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	FRENTÉ MÍNIMO
				(%)	(%)				
01	Girasol	PR0250CR	200	60	120	2 pisos - 6 m	Continua con retiro frontal de 3 m (o lo que predomine en el tramo)	240 metros	8 metros
02	Irachi	PR0350CR							
03	Pucarón	PR0450CR							
04	Borleros	PR0550CR							
05	La Independencia	PR0750CR							
06	San Agustín	PR0850CR							
07	Agua Dulce	PR0950CR							
08	Sahuinuma	PR1050CR							
09	Santa Ana	PR1150CR							
10	Los Entierros	PR1550CR							
11	Loyola	PR1851CR							
12	Cumandá	PR1951CR							
13	El Panecillo	PR2051CR							
14	Numbala	PR2151CR							
15	La Cruz	PR2251CR							
16	Miraflores	PR2552CR							
17	San Juan de Punchis	PR2652CR							
18	San Vicente	PR2752CR							
19	San Martín	PR2852CR							
20	Bolivia	PR2952CR							
21	Mirador	PR3152CR							
22	Fátima	PR3253CR							
23	San Gabriel	PR3353CR							
24	Tapala	PR3453CR							
25	Río Blanco	PR3553CR							

Tabla 24: Normativa urbanística para PITS en suelo rural, Centralidades Rurales, Jerarquía 2  
Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

**Artículo 110.- Normativa urbanística para PITS en suelo rural, Centralidades Rurales, Jerarquía 3**

NORMATIVA URBANÍSTICA PARA CENTRALIDADES RURALES - JERARQUÍA 3									
IT	Centralidad Rural	PIT	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	ALTURA (Pisos)	IMPLANTACIÓN	ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	FRENTÉ MÍNIMO
				(%)	(%)				
01	Irachi 2	PR0150CR	500	60	120	2 pisos - 6 m	Continua con retiro frontal de 3 m (o lo que predomine en el tramo)	240 metros	15 metros
02	Valle Hermoso	PR0650CR							
03	El Cisne	PR1250CR							

04	Las Juntas	PR1350CR							
05	Cahuinal	PR1450CR							
06	Agua Dulce Bajo	PR1650CR							
07	San Antonio de las Juntas	PR1750CR							
08	Cumandá Alto	PR2351CR							
09	Las Orquídeas	PR2451CR							
10	Jesús del Gran Poder	PR3052CR							
40	San Pedro de Yaramuros	PR4052CR							
11	Las Palmeras	PR3653CR							
12	Pueblo Viejo	PR3753CR							
13	Quebrada Honda	PR3853CR							
14	Las Brisas	PR3954CR							

Tabla 25: Normativa urbanística para PITS en suelo rural, Centralidades Rurales, Jerarquía 3  
Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

#### Artículo 111.- Normativa urbanística para PITS en suelo rural, Lote mínimo

Id	DPA_PAR	PIT	AREA_HAS	NIVEL DE USO	LOTE MÍNIMO
01	50	PR0150AG	1,688.00	Producción Agropecuaria	5 has
02	50	PR0150CR	1.32	Irachi 2	500 m2
03	50	PR0250CR	3.23	Girasol	200 m2
04	50	PR0350CR	2.28	Irachi	200 m2
05	50	PR0450CR	22.62	Pucarón	200 m2
06	50	PR0550CR	1.09	Borleros	200 m2
07	50	PR0650CR	1.70	Valle Hermoso	200 m2
08	50	PR0750CR	1.92	La Independencia	200 m2
09	50	PR0850CR	12.63	San Agustín	200 m2
10	50	PR0950CR	3.75	Agua Dulce	200 m2
11	50	PR1050CR	1.20	Sahuinuma	200 m2
12	50	PR1150CR	3.60	Santa Ana	200 m2
13	50	PR1250CR	1.77	El Cisne	500 m2
14	50	PR1350CR	1.36	Las Juntas	500 m2
15	50	PR1450CR	1.08	Cahuinal	500 m2
16	50	PR1550CR	1.22	Los Entierros	200 m2
17	50	PR1650CR	1.37	Agua Dulce Bajo	500 m2
18	50	PR1750CR	0.51	San Antonio de las Juntas	500 m2
19	50	PT0150CE	15,204.70	Conservación Estricta	PMA
20	50	PT0250CE	10.19	Conservación Estricta	PMA
21	50	PT0350CE	533.14	Conservación Estricta	PMA
22	50	PT0450CE	119.54	Conservación Estricta	PMA
23	50	PT0550CE	81.59	Conservación Estricta	PMA



24	50	PT0650CE	1.56	Conservación Estricta	PMA
25	50	PT0750CA	110.20	Conservación Activa	PMA
26	50	PT0850CA	1,673.38	Conservación Activa	20 has
27	50	PT0950CA	1,154.50	Conservación Activa	20 has
28	50	PT1050CA	6,328.36	Conservación Activa	20 has
29	50	PT1150CA	2,239.46	Conservación Activa	10 has
30	50	PT1250CA	799.21	Conservación Activa	5 has
31	50	PT1350CA	344.10	Conservación Activa	20 has
32	50	PT1450CA	648.15	Conservación Activa	1 has
33	50	PT1550CA	1,461.55	Conservación Activa	10.52 has
37	50	PT1650RM	2,116.30	Regeneración y Mejora	20 has
38	50	PT1750RM	2,419.33	Regeneración y Mejora	20 has
44	50	PT1850RM	1,549.82	Regeneración y Mejora	10 has
39	50	PT1950RM	188.79	Regeneración y Mejora	5 has
42	50	PT2050RM	1,504.49	Regeneración y Mejora	20 has
41	50	PT2150RM	1,053.09	Regeneración y Mejora	5 has
43	50	PT2250RM	776.29	Regeneración y Mejora	5 has
40	50	PT2350RM	1,053.73	Regeneración y Mejora	5 has
34	50	PT2450IH	672.83	Importancia Hídrica	20 has
35	50	PT2550IH	26.76	Importancia Hídrica	20 has
36	50	PT2650IH	62.71	Importancia Hídrica	20 has
Id	DPA_PAR	PIT	AREA_HAS	NIVEL DE USO	LOTE MÍNIMO
01	51	PR1851CR	20.78	Loyola	200 m2
02	51	PR1951CR	6.59	Cumandá	200 m2
03	51	PR2051CR	2.19	El Panecillo	200 m2
04	51	PR2151CR	5.13	Numbala	200 m2
05	51	PR2251CR	2.55	La Cruz	200 m2
06	51	PR2351CR	0.31	Cumandá Alto	500 m2
07	51	PR2451CR	0.42	Las Orquídeas	500 m2
08	51	PT0851CA	1,490.08	Conservación Activa	10 has
09	51	PT0251CA	1,598.44	Conservación Activa	20 has
10	51	PT0351CA	776.12	Conservación Activa	20 has
11	51	PT0551CA	7,620.42	Conservación Activa	20 has
12	51	PT0651CA	1,054.77	Conservación Activa	20 has
13	51	PT0951CA	232.68	Conservación Activa	20 has
14	51	PT0451CA	2,195.32	Conservación Activa	20 has
15	51	PT0751CA	3,296.27	Conservación Activa	10 has
16	51	PT0151CE	26,909.52	Conservación Estricta	PMA
17	51	PT2251IH	21.24	Importancia Hídrica	PMA
18	51	PT2151IH	9.98	Importancia Hídrica	PMA
19	51	PT1951IH	32.90	Importancia Hídrica	PMA
20	51	PT2051IH	17.30	Importancia Hídrica	PMA
21	51	PT1851IH	18.20	Importancia Hídrica	PMA
08	51	PR0151AG	255.69	Producción Agropecuaria	5 has
23	51	PT1051RM	654.50	Regeneración y Mejora	5 has
24	51	PT1151RM	1,100.91	Regeneración y Mejora	20 has
25	51	PT1251RM	1,924.00	Regeneración y Mejora	20 has

26	51	PT1451RM	1,216.40	Regeneración y Mejora	20 has
27	51	PT1751RM	685.49	Regeneración y Mejora	5 has
28	51	PT1351RM	388.52	Regeneración y Mejora	20 has
29	51	PT1551RM	850.93	Regeneración y Mejora	20 has
30	51	PT1651RM	446.50	Regeneración y Mejora	10 has
<b>Id</b>	<b>DPA_PAR</b>	<b>PIT</b>	<b>AREA_HAS</b>	<b>NIVEL DE USO</b>	<b>LOTE MÍNIMO</b>
01	52	PR2552CR	1.02	Miraflores	200 m2
02	52	PR2652CR	2.90	San Juan de Punchis	200 m2
03	52	PR2752CR	3.55	San Vicente	200 m2
04	52	PR2852CR	2.78	San Martín	200 m2
05	52	PR2952CR	2.53	Bolivia	200 m2
06	52	PR3052CR	0.50	Jesús del Gran Poder	500 m2
07	52	PR3152CR	1.23	Mirador	200 m2
08	52	PR4052CR	3.36	San Pedro de Yaramuros	500 m2
08	52	PT1152CA	1,180.52	Conservación Activa	20 has
09	52	PT1252CA	988.71	Conservación Activa	20 has
10	52	PT0652CA	2,999.00	Conservación Activa	20 has
11	52	PT1052CA	1,821.00	Conservación Activa	20 has
12	52	PT1352CA	1,384.11	Conservación Activa	20 has
13	52	PT0852CA	1,688.02	Conservación Activa	5 has
14	52	PT0952CA	569.75	Conservación Activa	10 has
15	52	PT0752CA	2,357.80	Conservación Activa	10 has
16	52	PT1452CA	1,393.34	Conservación Activa	21.91 Has
17	52	PT0152CE	3,081.85	Conservación Estricta	PMA
18	52	PT0252CE	665.38	Conservación Estricta	PMA
19	52	PT1552IH	62.45	Importancia Hídrica	20 has
20	52	PT1652IH	63.23	Importancia Hídrica	20 has
21	52	PT1752IH	3.04	Importancia Hídrica	21.91 Has
22	52	PT1852IH	9.40	Importancia Hídrica	21.91 Has
23	52	PR0152AG	244.02	Producción Agropecuaria	5 has
24	52	PT0552RM	1,066.86	Regeneración y Mejora	20 has
25	52	PT0352RM	3,497.21	Regeneración y Mejora	20 has
26	52	PT0452RM	1,475.58	Regeneración y Mejora	10 has
<b>Id</b>	<b>DPA_PAR</b>	<b>PIT</b>	<b>AREA_HAS</b>	<b>NIVEL DE USO</b>	<b>LOTE MÍNIMO</b>
01	53	PR3253CR	2.23	Fátima	200 m2
02	53	PR3353CR	3.74	San Gabriel	200 m2
03	53	PR3453CR	7.03	Tápala	200 m2
04	53	PR3553CR	2.86	Río Blanco	200 m2
05	53	PR3653CR	2.35	Las Palmeras	500 m2
06	53	PR3753CR	1.28	Pueblo Viejo	500 m2
07	53	PR3853CR	3.99	Quebrada Honda	500m
08	53	PT1653CA	1,025.35	Conservación Activa	20 has
09	53	PT1853CA	299.91	Conservación Activa	PMD
10	53	PT2053CA	1,265.53	Conservación Activa	PMD
11	53	PT1953CA	2,425.84	Conservación Activa	PMD
12	53	PT2253CA	114.44	Conservación Activa	PMD
13	53	PT1353CA	1,090.29	Conservación Activa	50 has

14	53	PT1453CA	3,884.26	Conservación Activa	PMD
15	53	PT1553CA	261.30	Conservación Activa	PMD
16	53	PT2353CA	52.33	Conservación Activa	PMD
17	53	PT2153CA	2,648.96	Conservación Activa	5 has
18	53	PT1753CA	961.20	Conservación Activa	20 has
19	53	PT0253CE	9,349.53	Conservación Estricta	PMA
20	53	PT0453CE	559.33	Conservación Estricta	PMA
21	53	PT0153CE	12,654.16	Conservación Estricta	PMA
22	53	PT0353CE	314.13	Conservación Estricta	PMA
23	53	PT2453IH	47.53	Importancia Hídrica	40.32 Has
24	53	PT2553IH	8.64	Importancia Hídrica	40.32 Has
25	53	PT2653IH	28.02	Importancia Hídrica	40.32 Has
26	53	PT2753IH	2.35	Importancia Hídrica	40.32 Has
27	53	PR0153AG	312.65	Producción Agropecuaria	5 has
28	53	PT1153RM	1,122.23	Regeneración y Mejora	20 has
29	53	PT0753RM	655.44	Regeneración y Mejora	20 has
30	53	PT0553RM	4,245.35	Regeneración y Mejora	20 has
31	53	PT0653RM	6,720.33	Regeneración y Mejora	20 has
32	53	PT1253RM	2,068.70	Regeneración y Mejora	10 has
33	53	PT0853RM	4,410.08	Regeneración y Mejora	5 has
34	53	PT1053RM	529.98	Regeneración y Mejora	20 has
35	53	PT0953RM	954.61	Regeneración y Mejora	20 has
<b>Id</b>	<b>DPA PAR</b>	<b>PIT</b>	<b>AREA HAS</b>	<b>NIVEL DE USO</b>	<b>LOTE MÍNIMO</b>
01	54	PR3954CR	1.00	Las Brisas	500 m2
02	54	PT1054CA	2,766.60	Conservación Activa	20 has
03	54	PT0354CA	2,900.20	Conservación Activa	20 has
04	54	PT0154CA	705.54	Conservación Activa	50 has
05	54	PT0254CA	1,773.74	Conservación Activa	20 has
06	54	PT0454CA	2,803.78	Conservación Activa	20 has
07	54	PT0954CA	356.19	Conservación Activa	48.45 Has
08	54	PT0754CA	523.61	Conservación Activa	20 has
09	54	PT0554CA	710.50	Conservación Activa	48.45 Has
10	54	PT0654CA	682.09	Conservación Activa	50 has
11	54	PT0854CA	501.98	Conservación Activa	48.45 Has
12	54	PT1554CE	1,085.97	Conservación Estricta	48.45 Has
13	54	PT1654IH	34.29	Importancia Hídrica	48.45 Has
14	54	PR0154AG	15.60	Producción Agropecuaria	5 has
15	54	PT1454RM	2,389.84	Regeneración y Mejora	20 has
16	54	PT1254RM	933.46	Regeneración y Mejora	20 has
17	54	PT1354RM	734.59	Regeneración y Mejora	20 has
18	54	PT1154RM	5,253.77	Regeneración y Mejora	20 has
TOTAL			201,805.04	HAS	

Tabla 26: Normativa urbanística para PITS en suelo rural, Lote mínimo

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 112.- Características de ocupación para PITS en suelo rural

CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN EN LOS PITS RURALES SEGÚN ÁREA DE LOTE MÍNIMO						
LOTE MÍNIMO	COS (%)	CUS (%)	ALTURA (Pisos)	IMPLANTACIÓN	ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	FRENTE MÍNIMO
1 has	1.5 % para vivienda,	3%	2 pisos	Aislada	300 metros (incluidas áreas de instalaciones)	50 m
	+ 1 % para instalaciones	Para vivienda	6 metros			1/4 del fondo relativo
	200 m2 para vivienda	1 % para instalaciones	Cubiertas inclinadas			
	100 m2 para instalaciones					
5 has	0.5 % para vivienda,	1%	2 pisos	Aislada	500 metros (incluidas áreas de instalaciones)	100 m
	+ 0.5 % para instalaciones	Para vivienda	6 metros			1/5 del fondo relativo
	250 m2 para vivienda	0.5 % para instalaciones	Cubiertas inclinadas			
	250 m2 para instalaciones					
10 has	0.5 % para vivienda,	1%	2 pisos	Aislada	500 metros (incluidas áreas de instalaciones)	100 m
	+ 0.5 % para instalaciones	Para vivienda	6 metros			1/10 del fondo relativo
	250 m2 para vivienda	0.5 % para instalaciones	Cubiertas inclinadas			
	250 m2 para instalaciones					
20 has	0.5 % para vivienda,	1% para vivienda	2 pisos	Aislada	850 metros (incluidas áreas de instalaciones)	150 m
	+ 0.5 % para instalaciones	+ 0.5 % para instalaciones	6 metros			1/8 del fondo relativo
	350 m2 para vivienda		Cubiertas inclinadas			
	500 m2 para instalaciones					
50 has	0.5 % para vivienda,	1% para vivienda	2 pisos	Aislada	1.050 metros (incluidas áreas de instalaciones)	250 m
	350 m2 para vivienda		Cubiertas inclinadas			1/10 del fondo relativo
	700 m2 para instalaciones					

**NOTA:** Los PITS cuyas áreas de lote mínimo no correspondan a ninguna de las clasificaciones deberán adoptar la normativa del tamaño mínimo de lote más cercano superior

Tabla 27: Características de ocupación para PITS en suelo rural

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 113.- 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.

#### **Artículo 114.- 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.

#### **Artículo 115.- 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 con las normas constructivas vigentes.

#### **Artículo 116.- 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.

#### **Artículo 117.- 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

#### Artículo 118.- 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.

#### Artículo 119.- 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.

#### Artículo 120.- 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.

#### **Artículo 121.- 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.

#### **SUB PARÁGRAFO V**

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

#### **Artículo 122.- 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.

#### **Artículo 123.- Reglas Técnicas de Arquitectura**

1. Son las especificaciones de orden técnico mínimas para el diseño 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 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

##### Artículo 124.- 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.

##### Artículo 125.- 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

##### Artículo 126.- 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

##### Artículo 127.- 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.



### **Artículo 128.- 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.

### **Artículo 129.- 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.

### **Artículo 130.- 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.

### **Artículo 131.- 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.

### **Artículo 132.- Inspecciones especiales**

Se podrán realizar inspecciones por parte de la Comisaría municipal, previa solicitud edilicia o a pedido del alcalde, ante cualquier requerimiento.

### **Artículo 133.- 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.

### **Artículo 134.- Constituyen instancias de la Dirección de Planificación las siguientes**

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

Las decisiones de los organismos de Dirección de Planificación pueden ser apeladas al Concejo Municipal.

### **Artículo 135. -Facultades**

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón 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 Reglamento para los directores técnicos de Obra, Corresponsables y Asesores Técnicos;
- d) Establecer, de acuerdo con las disposiciones legales correspondientes, los fines para los 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;
- e) 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;

- f) 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;
- g) 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;
- h) Dictar disposiciones técnicas acerca de los trabajos a realizar en edificios en estado de 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;
- i) Ejecutar, con cargo a los propietarios, las obras ordenadas, que no se hayan ejecutado en el plazo fijado;
- j) Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones, en los casos previstos por este Reglamento;
- k) Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la Ley y las Ordenanzas;
- l) 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;
- m) Imponer las sanciones que correspondan por violaciones a la Ordenanza y, en su caso, utilizar la fuerza pública para hacer cumplir sus determinaciones; y,
- n) Las demás que le confieren las leyes, ordenanzas, reglamentos y cualquier otra norma legal correspondiente.

## PARÁGRAFO I Del Concejo Municipal

### Artículo 136.- El Concejo Municipal de Palanda

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

### Artículo 137.- De la Dirección de Planificación

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.

**Artículo 138.- Son atribuciones, deberes y obligaciones de la Dirección de Planificación las siguientes:**

- a) Legalizar en lo que corresponde a su competencia los traspasos de dominio;
- b) Otorgar los permisos de construcción, que no competan a la Dirección de Planificación;
- c) Avalar el informe de excedentes y diferencias de terrenos de propiedad privada y municipal, ante la Dirección de Planificación;
- d) Avalar y emitir el informe de las fajas y lotes municipales ante la Dirección de Planificación;
- e) 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;
- f) Actualización del permiso de construcción;
- g) Recepción de las obras de Urbanizaciones con informes favorables de todos los departamentos competentes;
- h) Llevar un Registro Municipal de los profesionales autorizados acreditados para presentar planos en el GAD del cantón Palanda;
- i) Las estipuladas en el Estatuto Orgánico por procesos del GAD Municipal; y,
- j) Las que la señale el Alcalde o alcaldesa.

**PARÁGRAFO III**

**De la Comisaría Municipal**

**Artículo 139.- La Comisaría Municipal**

La Comisaría Municipal 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.

**Artículo 140.- De las resoluciones que expida la Comisaría Municipal**

De las resoluciones que expida la Comisaría Municipal, 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.

**Artículo 141.- Son atribuciones, deberes y obligaciones de la Comisaría Municipal, 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

##### Artículo 142.-Propietario

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.

##### Artículo 143.- 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, al goce y aprovechamiento arquitectónico y urbanístico del sector.

##### Artículo 144.- 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) Coordinar con el GAD para la cesión de 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

### Artículo 145.- Profesionales

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.

### Artículo 146.- Requisitos

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.
- f) Certificado de no adeudar al GAD del cantón Palanda.

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

### Artículo 147.- Director de Obra

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.

### Artículo 148.- 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 del cantón Palanda;
- 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 accidentes hacia el peatón y minimizar el impacto visual;
- g) Ser responsable de la seguridad industrial del personal a su cargo;
- h) 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**

**Artículo 149.- 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 del cantón Palanda 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**

**Artículo 150.- Definición**

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.

**Artículo 151.-Aclaratoria de linderos y dimensiones**

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.

#### **Artículo 152.-Aclaratoria de linderos para transferencia de dominio**

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.

#### **Artículo 153.-Requisitos para la aprobación de planimetrías urbanas y rurales**

Para la aprobación de las planimetrías urbanas o rurales, el interesado presentará en la Dirección de Planificación:

- a) Solicitud en papel valorado de la institución dirigida al Director de Planificación;
- 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 del cantón 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.

#### **Artículo 154.-Proceso de aprobación de planimetrías urbanas y rurales**

Recibida la documentación, el Técnico de Planificación o quien haga sus veces, 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 Jefatura de Avalúos y Catastros, para su inscripción; nuevamente la documentación será remitida a



la Dirección de Planificación para que sea sellada y el solicitante pueda cancelar la tasa correspondiente a la aprobación de planimetrías urbanas y rurales.

#### **Artículo 155.- Del amojonamiento de predios**

Previo a la aprobación el Técnico de Planificación o quien haga sus veces, 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).

#### **Artículo 156.-Tasa de pago por aprobación de planimetrías urbanas y rurales**

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**

#### **Artículo 157.- 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.

#### **Artículo 158.- Procedimiento de reestructuración**

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

### **Artículo 159.- Requisitos para realizar la reestructuración**

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 (IPRUS);
- c) Copia de los planos de subdivisión o urbanización aprobados;
- d) Planos de propuesta de Reestructuración;
- e) Copia de cedula y certificado de votación del propietario y cónyuge se ser el caso.
- f) Certificado de NO adeudar al municipio del propietario y cónyuge se ser el caso.
- g) Registro profesional SENESYT del proyectista.
- h) Copia de cedula del proyectista.
- i) 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.

### **Artículo 160.- Acto administrativo de reestructuración**

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.

### **Artículo 161.- Tasas de pago por reestructuración urbana y rural**

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**

#### **Artículo 162.- 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.

#### **Artículo 163.- 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 GAD 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

#### **Artículo 164.- 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.

#### **Artículo 165.- 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.

#### **Artículo 166.- 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.

#### **Artículo 167.- Bienes mostrencos**

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, en este caso, el GAD del cantón Palanda mediante ordenanza establecerá los mecanismo y procedimientos para regularizar bienes mostrencos. Para su aplicación se debe remitir a la "REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS MUNICIPALES Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CENTROS PARROQUIALES; Y, CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PALANDA"

#### **Artículo 168.- 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.

#### **Artículo 169.- Error Técnico Aceptable de Medición**

El ETAM 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). Para su aplicación se debe remitir a la "ORDENANZA QUE REGULARIZA LOS EXEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN PALANDA"

#### **Artículo 170.- Fajas municipales**

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 estimare necesaria y no podrá dicho propietario rehusar el pago, alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para su cancelación el GAD del cantón 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

#### Artículo 171.- Definición de Excedente o Diferencia de terrenos

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.

#### Artículo 172.- Determinación de Excedentes y Diferencias

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.

#### Artículo 173.- Excedentes y Diferencias que superen el ETAM

Los excedentes y diferencias que superen o no el error técnico de medición, se rectificarán 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.

#### Artículo 174.- Regularización de excedentes y diferencias que no superen el ETAM

Para regularizar los excedentes o diferencias que superen o no el error técnico de medición, se presentará una 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

### Artículo 175.- Definición de unificación de lotes

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 del cantón Palanda, con el fin de regularizar la configuración de los lotes en beneficio de la ordenación urbana.

### Artículo 176.- Aprobación para la unificación de lotes

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.

### Artículo 177.- Requisitos para la unificación de lotes

Para la aprobación de los trámites de unificación de lotes urbanos o rurales, el interesado presentará en la Dirección de Planificación:

- a) Solicitud en papel valorado de la institución dirigida al Director (a) de Planificación;
- b) Carta del pago del impuesto predial urbano o rural del año en curso;
- c) Certificado de No adeudar al Municipio del propietario o cónyuge de ser el caso;
- 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 del cónyuge de ser el caso.
- g) Copia de cedula del Proyectista.
- h) Fotografías de los predios;
- i) 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,
- j) Respaldo Magnético.

#### **Artículo 178.- Procedimiento para unificación de lotes**

Recibida la documentación, el Director (a) de Planificación la revisará y presentará su informe técnico en el término máximo de 15 días laborables, dicha documentación será remitida a la Jefatura de Avalúos y Catastros, para su inscripción; nuevamente la documentación será remitida a la Dirección de Planificación, para que sea sellada y el solicitante pueda cancelar la tasa correspondiente a la aprobación de planimetrías de unificación de lotes urbanos o Rurales.

#### **Artículo 179. Tasa de cobro para el trámite de unificación de lotes**

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**

#### **Artículo 180.- Entrega de áreas verdes y comunales a favor de la municipalidad**

Todo fraccionamiento en el área urbano se 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.

### **Artículo 181. Definición de áreas verdes y comunes**

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.

### **Artículo 182.- Concepto de áreas verdes y comunales**

Por concepto de áreas verdes y comunales, los propietarios de terrenos deben entregar al GAD del cantón 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. del cantón Palanda;
- 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. del cantón Palanda; 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. del cantón Palanda.

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.

### **Artículo 183.- Requisitos para la entrega de áreas verdes de un fraccionamiento a favor de la municipalidad**

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 en hoja valorada de la institución al Director (a) de Planificación;
- b) Plano de áreas verdes y/o comunales, con cuadro de áreas, linderos y dimensiones;
- c) Certificado de No adeudar al Municipio del propietario o cónyuge de ser el caso;
- d) Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario y del cónyuge de ser el caso.
- e) Copia de cedula del Proyectista.
- f) Registro profesional SENESCYT del proyectista.

- g) Anteproyecto urbano arquitectónico autorizado; y,
- h) 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.

#### **Artículo 184.- Se exceptúa de entrega de áreas verdes y comunales**

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.

#### **Artículo 185.- Excepciones a la contribución de áreas verdes y comunales**

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.



### **Artículo 186.- Áreas comunales de propiedad de la municipalidad**

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 del cantón Palanda.

### **Artículo 187 .- 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**

#### **Artículo 188.- De la Definición de Vía Pública**

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.

#### **Artículo 189.- 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.

#### **Artículo 190.- Prestación de los servicios públicos**

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.

#### **Artículo 191.- Traspasos de dominio de lotes en subdivisiones**

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.

#### **Artículo 192.- Bienes de dominio público del municipio**

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.

### **Artículo 193.- Casos particulares ocupación vía pública**

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.

### **Artículo 194.- Vencimiento del plazo**

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.

### **Artículo 195.- Prohibiciones en la ocupación de la vía pública**

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.

### **Artículo 196.- 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.

### **Artículo 197.- 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

##### Artículo 198. – 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.

##### Artículo 199.- 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.

##### Artículo 200.- Parámetros para la edificación y habitabilidad del suelo

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 sin retiro frontal (CSR):** Mantendrá retiros únicamente hacia la medianera posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
  - d) **Continua con portalería (CCP):** Podrá adosarse a las medianeras laterales, mantendrá la línea de fábrica del portal del tramo y un retiro posterior.

##### Artículo 201.- Código de PIT en suelo urbano

La codificación de los PIT establecida en el PUGS, para suelo urbano tiene la siguiente estructura:



- 1) **La subclasificación del suelo**
  - a. Suelo Consolidado SC
  - b. Suelo No Consolidado NC
  - c. Suelo de Protección SP
  
- 2) **El número del polígono en dos dígitos** 01 – 02 ....
  
- 3) **El código administrativo parroquial:**
  - a. Palanda 50
  - b. El Porvenir del Carmen 51
  - c. San Francisco del Vergel 52
  - d. Valladolid 53
  - e. La Canela 54
  
- 4) **El uso de suelo principal asignado al PIT**
  - a. Residencial Baja Densidad RBD
  - b. Residencial Mediana Densidad RMD
  - c. Residencial Alta Densidad RAD
  - d. Comercial y de Servicios CMS
  - e. Múltiple o Mixto MIX
  - f. Industrial Bajo Impacto IBI
  - g. Industrial Mediano Impacto IMI
  - h. Industrial Alto Impacto IAI
  - i. Industrial Alto Riesgo IAR
  - j. Equipamiento Barrial EQB
  - k. Equipamiento Sectorial o Zonal EQZ
  - l. Equipamiento Urbano EQU
  - m. Protección del Patrimonio Histórico y Cultural PHC

Subclasificación	Número de PIT	DPA - PAR	Uso de Suelo General
SC	01	50	RBD

#### Artículo 202.- Código de PIT en suelo rural

La codificación de los PIT establecida en el PUGS, para suelo rural tiene la siguiente estructura:

- 1) **La subclasificación del suelo:**
  - a. Suelo rural de protección PT
  - b. Suelo rural de producción PR
  - c. Suelo rural de aprovechamiento extractivo AE
  - d. Suelo rural de expansión urbana EU
- 2) **El número del polígono en dos dígitos:** 01 – 02 ...
- 3) **El código administrativo parroquial:**
  - a. Palanda 50
  - b. El Porvenir del Carmen 51

- c. San Francisco del Vergel 52
- d. Valladolid 53
- e. La Canela 54

**4) El Nivel de Uso:**

- a. Conservación Estricta CE
- b. Conservación Activa CA
- c. Regeneración y Mejora RM
- d. Importancia Hídrica IH
- e. Forestal FO
- f. Agrícola AG
- g. Silvopastoril SP
- h. Agroforestal AF
- i. Pecuaria PE
- j. Minería MI
- k. Expansión Urbana EU

Y, para los polígonos ubicados en suelo rural de producción, clasificados como centralidades rurales se establece el código: CR

Subclasificación	Número de PIT	DPA - PAR	NIVEL DE USO
PT	01	50	CE

**Artículo 203.- Edificabilidad del Suelo**

Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD del cantón Palanda. 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.

**Artículo 204.- 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.

### **Artículo 205.- 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.

### **Artículo 206.- 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  $6m^2$ , ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los  $6 m^2$  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 IPRUS.

### **Artículo 207.- 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**

### **Estándares Urbanísticos**

### **Artículo 208.- 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 IPRUS.

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 mezanine 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.

#### **Artículo 209.- 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.

#### **Artículo 210.- Variabilidad del terreno y pendiente referencial**

Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado de conformidad con el PUGS. El levantamiento topográfico georreferenciado, 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.

#### **Artículo 211.- 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.



### **Artículo 212.- 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**

### **Artículo 213.- 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.

### **Artículo 214.- 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 GAD del cantón Palanda, en los términos previstos en este Párrafo.

### **Artículo 215.- 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.

#### **Artículo 216. - 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.

#### **Artículo 217. - 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.

#### **Artículo 218. - Captación de la plusvalía del valor del inmueble por suelo creado**

1. La captación de la plusvalía 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 Concesión Onerosa de Derechos para la captación de las plusvalías 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. c. A través de la compensación social en suelo.
2. El pago de la concesión onerosa de derechos 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. Se exonera de la concesión onerosa de derechos a los proyectos municipales y estatales de interés social.
5. El pago de la concesión onerosa de derechos de aplicará en los PITS determinados en el PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO.

#### **Artículo 219.- Autoridad Administrativa Competente**

1. La dirección de planificación es el órgano competente del GAD del cantón Palanda para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, en conformidad con Las determinantes constantes en el PUGS.
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, conforme las determinantes urbanísticas del PUGS

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, conforme las determinantes urbanísticas del PUGS.

#### **Artículo 220.- Procedimiento**

1. Previo el otorgamiento del permiso de construcción, el administrado que desee solicitar la edificabilidad máxima 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 concesión onerosa de derechos, o de compensación social en infraestructura o en suelo, por incremento de número de pisos en el formulario normalizado determinado vía Resolución Administrativa.

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.

#### **Artículo 221.- Procedimiento Administrativo Simplificado**

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la presentación del formulario normalizado comportará automáticamente la autorización del GAD 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 concesión onerosa de derechos 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.

#### **Artículo 222.- Procedimiento Administrativo Especial**

1. En el caso de las solicitudes de edificabilidad máxima 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.

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

#### **Artículo 223.- 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 IPRUS.

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 únicamente en el caso en que las actividades a desarrollarse sean de comercio o servicio, exclusivamente.

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

#### **Artículo 224.- 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.

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**

#### **Artículo 225.- 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.

**Artículo 226.- 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 200 m<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**

**Artículo 227.- 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

**Artículo 228.- 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.

## **Artículo 229.- 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**

#### **Artículo 230.- 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, acogidos 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**

#### **Artículo 231.- 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 viabilidad 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 GAD 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.

#### **Artículo 232.- 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

#### Artículo 233.- 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. 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

##### Artículo 234.- 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.

##### Artículo 235.- 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.

#### **Artículo 236.- 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 GAD del cantón Palanda tendrá libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

#### **PARÁGRAFO II**

##### **Del Agua**

#### **Artículo 237.- 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 certificado 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.

#### **Artículo 238.- 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 GAD 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

##### Artículo 239.- 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

##### Artículo 240.- 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

##### Artículo 241.- 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.

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

#### Artículo 242.- 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

#### Artículo 243.- 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)

#### Artículo 244.- 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.

#### Artículo 245.- 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.

**Artículo 246.- 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.

**Artículo 247.- 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.

#### **Artículo 248.- 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.

#### **Artículo 249.- 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.

#### **Artículo 250.- 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.

#### **Artículo 251.- 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.

## Artículo 252.- 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 Zamora Chinchipe.
- 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 (IPRUS).
- 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 sísmo 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 ARCOTEL, 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.

#### **Artículo 253.- Infraestructura Compartida**

El GAD 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 GAD 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.

#### **Artículo 254.- 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.

#### **Artículo 255.- 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 Zamora Chinchipe.
- 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.



### **Artículo 256.- Renovación**

El GAD 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.

### **Artículo 257.- 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 Comisaría 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 Comisaría 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.

**Artículo 258.- 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**

**Artículo 259.- Condiciones mínimas De Implantación De Comercios Y Servicios**

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;



- n) 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)

##### Artículo 260 Servicios Y Comercio Restringido, Centros De Tolerancia

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

#### Artículo 261.- 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.

#### Artículo 262.- 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.

#### Artículo 263.- Ámbito de aplicación

El ámbito es de aplicación cantonal, será de estricto cumplimiento por parte de todos los ciudadanos del cantón Palanda.

#### Artículo 264.- 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.



### Artículo 265.- 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.

### Artículo 266.- Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación

El GAD del cantón 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 GAD del cantón 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.

### Artículo 267.- 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 GAD del cantón 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 GAD del cantón 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 territorial, conforme la normativa urbanística;

3. **Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos.** - Es el documento habilitante mediante el cual el GAD del cantón Palanda 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 GAD del Cantón Palanda. 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 GAD del cantón 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 constructivas mayores.** - Es la autorización emitida por el GAD del cantón 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.

#### **Artículo 268- De la habitabilidad**

Mientras dure la construcción, el GAD del cantón Palanda ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al GAD del cantón 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 GAD del cantón 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.

### **Artículo 269.- Autorización para declaratoria de propiedad horizontal**

Se entiende a la facultad que concede el GAD del cantón 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.

### **Artículo 270.- 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.

### **Artículo 271.-Autorización del certificado de uso y ocupación del suelo**

Previo a otorgar el certificado de uso y gestión del suelo, el interesado deberá cancelar a la Municipalidad el diez por ciento (10%) de un SBU del trabajador en general para que la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos pueda emitir el certificado de factibilidad previa inspección, si fuese necesaria; al respecto dicha dependencia comunicará a la Dirección Financiera para la emisión del correspondiente título de crédito.

### **Artículo 272 – De los requisitos para la emisión de la Autorización del certificado de Uso de Suelo**

Los requisitos a presentar para solicitar el Certificado de Uso de Suelo serán:

- Solicitud en especie valorada dirigida al director (a) de planificación, con una descripción de la finalidad del certificado.
- Certificado de NO adeudar al Municipio del propietario.
- Copia del pago del impuesto predial actualizado.
- Copia de escritura donde conste el registro de la propiedad.
- Copia de cédula y certificado de votación del propietario y/o arrendatario.
- Inspección con el interesado (en caso de ser necesario)
- En caso de que el interesado sea el arrendatario, se debe presentar copia de un contrato simple de arrendamiento y hacer mención en la solicitud.
- Correo electrónico y número de teléfono.
- Hoja Valorada
- Presentar toda la documentación en una carpeta folder conforme las especificaciones municipales.

### **Artículo 273. – De los requisitos para la autorización de transferencia de dominio**

Para la realización del trámite de autorización de transferencia de dominio se deben presentar los siguientes requisitos:

#### **Para el área urbana:**

- Solicitud en especie valorada dirigida al Director de Planificación, solicitando la autorización para el traspaso de dominio, en el cual debe constar: número de cédula, número de teléfono, correo electrónico y ubicación.
- Certificado de gestión de riesgos.
- Pago del impuesto predial del año en curso.
- Copia simple de la escritura.
- Informe de regulación de uso de suelo (IPRUS)
- Certificado historiado del registro de la propiedad.

- Copia de cédula y certificado de votación del vendedor y comprador y de sus cónyuges de ser el caso.
- Certificado de NO adeudar al Municipio del vendedor y comprador, y de sus respectivos cónyuges de ser el caso.
- Presentar toda la documentación en una carpeta folder conforme las especificaciones municipales.

#### Para el área rural:

- Solicitud en especie valorada dirigida al Director de Planificación, solicitando autorización para el traspaso de dominio, debe constar: número de cédula, número de teléfono, correo electrónico y ubicación.
- Certificado de gestión de riesgos.
- Pago del impuesto predial del año en curso.
- Copia simple de la escritura.
- Informe de regulación de uso de suelo (IPRUS).
- Certificado historiado del registro de la propiedad.
- Copia de cédula y certificado de votación del vendedor y del comprador, y de sus respectivos conyugues de ser el caso.
- Certificado de NO adeudar al Municipio del vendedor y del comprador, y de sus respectivos conyugues de ser el caso.
- Presentar toda la documentación en una carpeta folder conforme las especificaciones municipales.
- En el caso de escrituras que no determinen linderos, dimensiones o áreas claras y precisas, el titular de dominio deberá realizar el levantamiento planimétrico georreferenciado del predio en físico y en digital en formato DWG, Shapefile, etc.

#### Artículo 274. - Tasa por autorización de transferencia de dominio

El trámite administrativo por cambio de propietario (transferencia de dominio), tendrá una tasa del tres por ciento (3%) del salario básico unificado del trabajador en general privado.

### CAPÍTULO II

#### Procedimiento De Habilitación De Suelo

#### Artículo 275.- Para el procedimiento de habilitación de suelo

Previo al ingreso del expediente por parte del propietario al GAD del cantón 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 GAD del cantón Palanda;
- b) Definición de replanteo y afectación vial emitido por la entidad competente del GAD del cantón Palanda;
- c) Informe del borde superior de quebrada, talud o ribera de río emitido por la entidad competente del GAD del cantón Palanda;
- d) Informe de delimitación de zonificaciones cuando el predio tenga dos o más zonificaciones, emitido por la entidad competente del GAD del cantón Palanda;
- 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 GAD del cantón 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

##### Artículo 276.- 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.

##### Artículo 277.- Del levantamiento del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS

Será obligación del GAD del cantón 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.

##### Artículo 278.- De los requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo IPRUS

Será obligación del GAD de cantón 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 GAD del cantón 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) Certificado de NO adeudar al GAD del cantón Palanda por parte del propietario del predio.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad,
- e) Certificado historiado del Registro de la Propiedad (Actualizado)
- f) Levantamiento topográfico georreferenciado del predio (en físico y en digital en formato DWG, shapefile etc.), a escala conforme normativa vigente, en caso de no estar implantado en la cartografía municipal o metropolitana.



- g) Presentar toda la documentación en una carpeta folder conforme las especificaciones municipales.

La tasa de cobro por concepto del Informe de Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS), en el suelo urbano del cantón, será del cero punto diez por ciento (0.10 %) del salario básico unificado del trabajador en general, privado, por metro lineal. En el suelo rural del cantón, se aplicará una tasa fija, del cinco por ciento (**5%**) del salario básico unificado.

De ser el caso, un técnico del GAD del cantón 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.

#### **Artículo 279.- Vigencia del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS**

El tiempo de vigencia del IPRUS será de un (1) año.

### **TÍTULO VII Autorizaciones Para La Habilitación Del Suelo**

#### **CAPÍTULO I Subdivisión De Dos A Diez Predios**

#### **Artículo 280.- 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 GAD del cantón Palanda.

#### **Artículo 281.- 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 en hoja valorada de la institución, suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GAD del cantón Palanda.
- b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario y de su cónyuge de ser el caso. 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 DWG, shapefile etc. georeferenciados) 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) Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción, en caso de encontrarse en zona de riesgos o pendientes escarpadas.
- g) Certificado de afectación y riesgos

- h) Presentar toda la documentación en una carpeta folder conforme las especificaciones municipales.
- i) Certificado de NO adeudar al GAD del cantón Palanda por parte del propietario del predio y de su cónyuge de ser el caso.
- j) 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.

#### **Artículo 282.- De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios**

Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GAD del cantón 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 GAD del cantón Palanda. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

#### **Artículo 283.-De los informes de avance de obra de inspecciones.**

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**

#### **Artículo 284.- 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.

## Artículo 285.- Tipo de subdivisión de más de diez predios

La subdivisión de más de diez predios puede 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 GAD 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.

#### **Artículo 286.- 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 las riberas de los ríos, quebradas y taludes de acuerdo lo establecido en el Plan de uso y Gestión del Suelo.
- 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.

#### **Artículo 287.- 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.

#### **Artículo 288.- 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.

#### **Artículo 289.- Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal**

El GAD del cantón 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.

#### **Artículo 290.- 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.

#### **Artículo 291. - Dimensiones y frentes mínimos.**

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.

#### **Artículo 292.- Usos y Ocupación del suelo en proyectos de subdivisión.**

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.

#### **Artículo 293.- Estudios de prefactibilidad**

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.

#### **Artículo 294.-Aprobación de planos de subdivisión**

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.

#### **Artículo 295.- Requisitos para la aprobación de planos de subdivisión de más de 10 lotes.**

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 GAD del cantón Palanda del propietario, cónyuge de ser el caso, y proyectista;
- c) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario y de su cónyuge ser el caso. 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) Certificado de Afectación de Riesgos.
- f) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- g) 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.;
- h) Planos (en físico y en digital en formato DWG, shapefile etc. 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.
- i) Presentar toda la documentación en una carpeta folder conforme las especificaciones municipales.  
Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,
- j) 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).

#### **Artículo 296.- Plazo**

El plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto será de 6 meses.

#### **Artículo 297.- 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 en hoja valorada de la institución 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 y del cónyuge de ser el caso. 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 DWG, shapefile, etc. 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.

**Artículo 298.- 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.

**Artículo 299.- 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 GAD del cantón 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.

**Artículo 300.- 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 GAD del cantón Palanda.



### **Artículo 301.- 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 GAD del cantón Palanda realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

### **Artículo 302.- 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 GAD del cantón 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.

### **Artículo 303.- 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 en hoja valorada de la institución 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 y de su cónyuge de ser el caso. 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 DWG, shapefile etc.) 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.
- f) Presentar toda la documentación en una carpeta folder conforme las especificaciones municipales.

#### **Artículo 304.- 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.

#### **Artículo 305.- De la inspección final de la obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios**

El GAD del cantón 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.

#### **Artículo 306.- 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 GAD del cantón 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 GAD del cantón Palanda.

#### **Artículo 307.- 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 GAD del cantón 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 GAD del cantón 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 GAD del cantón Palanda el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

#### **Artículo 308.- Autorización del permiso de construcción**

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.

#### **Artículo 309.- Cobro de tasa por aprobación del proyecto arquitectónico.**

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

#### **Artículo 310.- Prohibiciones**

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.

### **Artículo 311.- De las estructuras patrimoniales.**

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

## **CAPÍTULO III Reestructuración O Reajuste De Terrenos**

### **Artículo 312.- 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.

### **Artículo 313.- 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 en hoja valorada de la institución 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 y del cónyuge de ser el caso. 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) Certificado de NO adeudar el municipio del propietario y del cónyuge de ser el caso.
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado, de cada uno de los lotes involucrados;
- e) Certificado de Afectación de Riesgos.
- f) 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;
- g) Planos (en físico y en digital en formato DWG, shapefile, etc. georreferenciado) 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,
- h) Presentar toda la documentación en una carpeta folder conforme las especificaciones municipales.
- i) La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado 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.



#### **Artículo 314.- De la autorización de la reestructuración o reajuste de terrenos**

Previo a emitir esta autorización, el GAD del cantón 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**

#### **Artículo 315.- Autorización para edificación**

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

#### **Artículo 316.- Requisitos para autorización de edificación**

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**

#### **Artículo 317.- 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.

#### **Artículo 318.- 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 GAD del cantón Palanda, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud en hoja valorada de la institución suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b) Certificado de NO adeudar al GAD del cantón Palanda por parte del propietario del predio, y del cónyuge de ser el caso.



- c) Presentar cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario, y el del cónyuge de ser el caso. 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.
- o) Presentar toda la documentación en una carpeta folder conforme las especificaciones municipales.

#### **Artículo 319.- De la autorización de intervenciones constructivas menores**

Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GAD del cantón Palanda emitirá un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

#### **Artículo 320.- De la notificación de inicio del proceso**

El propietario deberá notificar al GAD del cantón Palanda el inicio de obra.

#### **Artículo 321.- 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 GAD del cantón Palanda realizará por lo menos una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada.

#### **Artículo 322.- Informe de finalización de obra**

El responsable de la obra emitirá al GAD del cantón de Palanda el informe de finalización de obra.

#### **Artículo 323.- De las estructuras patrimoniales**

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

#### **Artículo 324.- Tasa de cobro por intervenciones constructivas menores.**

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**

#### **Artículo 325.- Autorización de intervenciones constructivas mayores**

Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el GAD del cantón 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.

#### **Artículo 326.- 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 en hoja valorada de la institución 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 y de su cónyuge ser el caso, 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) Certificado de NO adeudar al GADM por parte del propietario del predio, y del cónyuge de ser el caso.
- 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 DWG, shapefile, etc. 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.
- h) En el caso de ampliaciones se incluirá el levantamiento del estado actual, se adjuntará copia de planos aprobados de la construcción existente en caso de existir.
- i) Presentar toda la documentación en una carpeta folder conforme las especificaciones municipales.

### **Artículo 327.- De la aprobación del anteproyecto**

El GAD del cantón Palanda, revisará 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.

### **Artículo 328.- Devolución de trámite. –**

En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos en las especificaciones de esta Ordenanza y estándares urbanísticos, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, recomendaciones, y se devolverá el trámite al interesado previa suscripción de una nota devolutiva, notificada tanto al profesional como al propietario, a través de medios físicos o electrónicos. La presentación de las correcciones o subsanación de errores deberá ser presentada dentro de un plazo máximo de cuarenta y cinco días calendario. De lo contrario se entenderá que se ha desistido del trámite por lo que la entidad procederá a archivarlo, previa notificación al usuario.

### **Artículo 329.- Estudios complementarios**

Se requerirá de estudios complementarios (estudios de suelos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos, electrónicos) de acuerdo a recomendaciones emitidas en las factibilidades de las edificaciones que presenten alguna de las siguientes características:

- Cuya área superen los 300 m<sup>2</sup> de construcción,
- Más de 3 unidades habitacionales,
- A partir de 3 pisos, que lo exija los estándares urbanísticos, los mismos que deberán ser aprobados por los organismos competentes.

En el caso de estudios de suelos, estructural, e hidrosanitario, serán revisados por un técnico del departamento de Obras Públicas, afín al estudio requerido.

### **Artículo 330.- Revalidación del permiso de construcción**

Terminado el plazo de tres años se podrá revalidar el permiso de construcción por dos años adicionales, sin prorrogar alguna, presentando los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Director de Planificación del GADCP.
- b) Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS)
- c) Copia del permiso de construcción,
- d) Copia de los planos aprobados;
- e) Copia de las escrituras debidamente inscritas
- f) Fotografías actualizadas del predio.

Las construcciones en proceso que no cuenten con el correspondiente permiso municipal, serán paralizadas de inmediato; y, deberán realizar el trámite correspondiente, en caso de desobedecerse la orden de la paralización, se sujetarán a las sanciones establecidas.

La tasa de cobro por revalidación del permiso será del cero punto cinco (0.5) por mil del avalúo de la construcción.



**Artículo 331.- Construcciones en proceso que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción.**

Las construcciones en proceso que no cuenten con los correspondientes planos aprobados y permiso de construcción, serán paralizadas de inmediato; y, tendrán que adoptar las siguientes medidas:

- a) Realizar el trámite correspondiente de aprobación de planos cumpliendo con lo que establece el certificado de regulación urbana.
- b) Si no cumpliera con los requisitos establecidos en el certificado de regulación urbana, en cuanto a retiros, se deberá primeramente derrocar lo que está fuera de la norma previa a su aprobación y permiso de construcción.
- c) En caso de desobedecerse la orden de la paralización, se adoptará lo establecido en los artículos 112, 113, y 114 de la LOOTUGS, y el artículo 533 de la presente ordenanza.

**Artículo 332.- 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 en papel valorado de la institución 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 y del cónyuge de ser el caso. 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) Certificado de NO adeudar GADM por parte del propietario del predio, y del cónyuge de ser el caso.
- 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 DWG, shapefile, etc. 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.
- t) Presentar toda la documentación en una carpeta folder conforme las especificaciones municipales.

Las autorizaciones constructivas mayores (permiso de construcción), tendrá una validez de tres años de conformidad a lo que establece la LOOTUGS en su Art. 79.

#### **Artículo 333.- De la tasa por concepto de autorización de intervenciones constructivas mayores.**

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.

Por permiso de ocupación de media vía con materiales para construcción hasta ciento ochenta días, se aplicará una tasa del uno (1) por mil del avalúo de la construcción.

#### **Artículo 334.- Previo a la Autorización de intervenciones constructivas mayores.**

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.

#### **Artículo 335.- Autorización de intervenciones constructivas mayores**

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.

#### **Artículo 336.- De la notificación del inicio de obra**

El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GAD del cantón Palanda, la fecha de inicio de obra. El GAD del cantón 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.

#### **Artículo 337.- 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.

#### **Artículo 338.- 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 GAD del cantón 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 GAD del cantón Palanda.

#### **Artículo 339.- 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 GAD del cantón Palanda; con base a este informe, el GAD del cantón Palanda notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

#### **Artículo 340.- De la inspección final de la obra**

El GAD del cantón 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.

#### **Artículo 341.- 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 GAD del cantón Palanda emitirá el certificado de habitabilidad e iniciará el proceso de devolución de garantía.

#### **Artículo 342.- De la ejecución de la garantía**

Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GAD del cantón Palanda, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

#### **Artículo 343.- 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

##### Artículo 344.- 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.

##### Artículo 345.- 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 GAD del cantón 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.

##### Artículo 346.- 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 GAD del cantón Palanda:

- a) Solicitud en hoja valorada de la institución 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, y de ser el caso el del cónyuge. 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) Certificado de NO adeudar al GAD del cantón Palanda, y del cónyuge de ser el caso.
- d) Informe de aprobación de planos;
- e) Autorización de construcción;
- f) Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
- g) 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;
- h) 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;
- i) 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);
- j) Copia certificada de la estructura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;
- k) Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y,
- l) Reglamento interno.
- m) Presentar toda la documentación en una carpeta folder conforme las especificaciones municipales.



#### **Artículo 347.- De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal**

El GAD del cantón 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.

#### **Artículo 348.- Para el cálculo de la tasa correspondiente a la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal**

Se cobrará el 1x1000 del área total de la declaratoria de propiedad horizontal por el costo por metro cuadrado de construcción equivalente al sesenta por ciento del Salario Básico Unificado del Trabajador.

### **CAPÍTULO IV**

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

#### **Artículo 349.-De la normativa vigente**

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 GAD del cantón 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**

#### **Artículo 350.- Requerimientos de autorización de la Municipalidad.**

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.



#### **Artículo 351.-Prohibiciones en el uso de la vía pública.**

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.

#### **Artículo 352.- Permisos del uso de la vía pública.**

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.

#### **Artículo 353.- Descarga de materiales en la vía pública.**

Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán estacionarse en la vía pública de acuerdo con los horarios que fije la Policía Nacional que es el ente encargo del Tránsito de Transporte Terrestre en el cantón Palanda.

#### **Artículo 354.- Permanencia de materiales en la vía pública.**

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.

#### **Artículo 355.- De la invasión a la vía pública.**

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.

#### **Artículo 356.- Medidas administrativa para vías públicas.**

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.

#### **Artículo 357.- Daños a los servicios públicos.**

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.

#### **Artículo 358.- Autorización para la ruptura de pavimentos.**

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.

#### **Artículo 359.- Permiso de construcción instalaciones subterráneas.**

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 realizarse a lo largo de aceras o parterres centrales y en forma tal que no interfieran entre sí.

#### **Artículo 360.- De la colocación de los postes.**

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.

#### **Artículo 361.- Autorización de colocación de instalaciones provisionales.**

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.

#### **Artículo 362.- De la responsabilidad de postes e instalaciones.**

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.

#### **Artículo 363.- De la prohibición de la colocación de cables.**

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.

#### **Artículo 364.- De la responsabilidad de los postes.**

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.

#### **Artículo 365.- De la señalización de áreas.**

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**

#### **Artículo 366.- De los corredores y pasillos**

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.

#### **Artículo 367.- De las escaleras y rampas.**

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.

#### **Artículo 368.- De las consideraciones para edificaciones no unifamiliares.**

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.

#### **Artículo 369.- De la ventilación en las escaleras.**

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.

#### **Artículo 370.- Consideraciones de los cubos de elevadores.**

Los cubos de elevadores y de montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles.

#### **Artículo 371.- De los ductos para instalaciones**

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.

#### **Artículo 372.- Consideraciones para los tiros o tolvas para conducción de materiales.**

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.



**TÍTULO IX**  
**Proyecto Arquitectónico**

**CAPÍTULO I**  
**Requerimientos Del Proyecto Arquitectónico**

**SECCION I**  
**Iluminación Y Ventilación De Locales**

**Artículo 373. 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.

**Artículo 374. 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.

**Artículo 375. 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.

**Artículo 376. 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.

**Artículo 377. 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.

### **Artículo 378. 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.

### **Artículo 379. 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.

### **Artículo 380. 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.

### **Artículo 381. 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.

### **Artículo 382. 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.

### **Artículo 383. Dimensiones Mínimas en Patios de Iluminación y Ventilación para Locales no Habitable**

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.

### **Artículo 384. 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.

### **Artículo 385. 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.

### **Artículo 386. 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

### Artículo 387. 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.

### Artículo 388. 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.

### Artículo 389. 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.

### Artículo 390. Mezanines

Un Mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que se rijan 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.

### Artículo 391. 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

#### Artículo 392. 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.

#### Artículo 393. 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.

#### Artículo 394. 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.

#### **Artículo 395. 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.

#### **Artículo 396. 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.

#### **Artículo 397. 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**

#### **Artículo 398. 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.

#### **Artículo 399. 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.

#### **Artículo 400. 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.

#### **Artículo 401. 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.

#### **Artículo 402. 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.

#### **Artículo 403. 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.

#### **Artículo 404.- Los corredores y pasillos que den salida a viviendas**

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.

#### **Artículo 405.- 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.

#### **Artículo 406.- En las edificaciones no unifamiliares**

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.

#### **Artículo 407.- Las escaleras en cada nivel estarán ventiladas**

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.

#### **Artículo. - 408 Los cubos de elevadores y de montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles**

#### **Artículo 409.- Los ductos para instalaciones, excepto los de retorno de aire acondicionado, se prolongarán**

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.

**Artículo 410.- 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**

**Artículo 411. 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.

**Artículo 412. 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.

**Artículo 413. 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.

#### Artículo 414. 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.**

#### Artículo 415. 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
- c. 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.

#### Artículo 416. 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

#### Artículo 417. 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, sujetarán a las normas del presente cuerpo normativo en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

#### Artículo 418. 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.



## Artículo 419. De los conjuntos habitacionales o condominios

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

##### Artículo 420. 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.

##### Artículo 421. 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 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.
- d) **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.

##### Artículo 422. 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.

#### **Artículo 423. 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>.

#### **Artículo 424. Altura libre Mínima**

Las construcciones para estacionamientos para estacionamientos tendrán una altura libre mínima de 2.20m.

#### **Artículo 425. 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.

#### **Artículo 426. 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.

#### **Artículo 427. 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.

#### **Artículo 428. 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.

#### **Artículo 429. Protecciones**

Las rampas, fachadas, elementos estructurales y colindancias de los estacionamientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

#### **Artículo 430. 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.

#### **Artículo 431. 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.

#### **Artículo 432. 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.

#### **Artículo 433. 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 canceles;
- 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.

#### **Artículo 434. 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.

#### **Artículo 435. 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.

### Artículo 436. 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.

### Artículo 437. Protección contra Incendios

Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes contempladas en las normas de protección contra incendio.

## CAPÍTULO VII Edificios Para Educación

### Artículo 438. 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.

### Artículo 439. 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.

### Artículo 440. 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.

### Artículo 441. 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 segundas gradas estarán situados únicamente en la planta baja.



#### **Artículo 442. 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>.

#### **Artículo 443. 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.

#### **Artículo 444. Servicios Sanitarios**

Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado y personal de servicio.

#### **Artículo 445. 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.

#### **Artículo 446. Altura de edificación**

Las edificaciones de Educación, no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

#### **Artículo 447. 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.

#### **Artículo 448. 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.

#### **Artículo 449. 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.

#### **Artículo 450. 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.

#### **Artículo 451. Servicio Médico**

Toda edificación estará equipada de un local destinado al servicio médico al servicio médico, de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesario.

#### **Artículo 452. 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.

#### **Artículo 453. 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.

#### **Artículo 454. 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.

#### **Artículo 455. 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.

#### **Artículo 456. 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.

#### **Artículo 457. 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

#### **Artículo 458. 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.

#### **Artículo 459. 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.

#### **Artículo 460. Elementos de Madera**

Los elementos de madera accesibles a los alumnos tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.

#### **Artículo 461. 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, 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.
- c) El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
- d) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto con las normas de protección contra incendios.
- e) Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo
- f) 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.
- g) En los establecimientos nocturnos e internados, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.
- h) Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.

- i) 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.
- j) Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 50 m de distancia de la escalera que le dé servicio.
- k) Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendios.

#### **Artículo 462. 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.

#### **Artículo 463. Aleros**

En caso de utilizar aleros de protección para ventanas de los locales de enseñanza estos serán de 0.90 m como mínimo.

#### **Artículo 464. 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.

#### **Artículo 465. 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.

#### **Artículo 466. 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.

#### **Artículo 467. Conserje**

La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en los Art. 65 y 66 de este cuerpo normativo.



#### **Artículo 468.- 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**

#### **Artículo 469. 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.

#### **Artículo 470. 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>

#### **Artículo 471. 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.

#### **Artículo 472. Aprobación del sitio**

Para la aprobación del sitio donde se pretenda ubicar estaciones de servicio y gasolineras, deberán presentar a la Dirección de Planificación los siguientes requisitos:

- a. Solicitud en papel valorado de la institución suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
- b. Copia de cedula y papeleta de votación del propietario y del cónyuge de ser el caso.

- c. Certificado de NO adeudar al GAD del cantón Palanda, y del cónyuge de ser el caso.
- d. Certificado de Afectación de Riesgos.
- e. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) - actualizado;
- f. Copia de la escritura del terreno inscrita en el Registro de la Propiedad;
- g. Plano topográfico del terreno en escala 1:100 con indicación de árboles y accidentes naturales existentes;
- h. 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;
- i. 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.
- j. Levantamiento planimétrico georreferenciado del predio (en físico y en digital en formato DWG, shapefile etc.), a escala conforme normativa vigente, en caso de no estar implantado en la cartografía municipal o metropolitana.
- k. Presentar toda la documentación en una carpeta folder conforme las especificaciones municipales.

#### **Artículo 473. 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.

#### **Artículo 474. 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 Planificación, los planos antes indicados deberán tener previamente el visto bueno de la Dirección Nacional de Hidrocarburos.

#### **Artículo 475. Requisitos para Aprobación de Planos**

Para la aprobación de planos se requiere:

- a) Certificado de aprobación del sitio, extendido por la Dirección de Planificación, 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.

#### **Artículo 476. 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.

#### **Artículo 477. 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.

#### **Artículo 478. 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.

#### **Artículo 479 . 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.

#### **Artículo 480. 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.

#### **Artículo 481. 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.

#### **Artículo 482. 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.

#### **Artículo 483. 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.

#### **Artículo 484. 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</b>	
<b>Distancia de visibilidad</b>	
<b>Velocidad directriz (Km/h)</b>	<b>Distancia de velocidad (m)</b>
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

Tabla 28: Velocidad directriz  
Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

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.

#### **Artículo 485. Seguridad contra Incendios**

Las estaciones de servicio de combustibles cumplirán con las normas contra incendio señaladas por el H. Cuerpo de Bomberos.

#### **Artículo 486. 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 canceles.

#### **Artículo 487. 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**

#### **Artículo 488. 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.

#### **Artículo 489. 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.

#### **Artículo 490. Estacionamientos**

Un estacionamiento por cada 2 camas para el público y un estacionamiento por cada 4 camas para el personal.

#### **Artículo 491. 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.

#### **Artículo 492. 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.

#### **Artículo 493. 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.

#### **Artículo 494. 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.

#### **Artículo 495. Pasillos**

Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) En caso de pasillos interiores, éstos deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas no menos de 25 m, con aislamiento acústico;
- b) El ancho de pasillos delante de ascensores tendrá como mínimo 3,60 m.;
- c) Pasillos de circulación general: mínimo 1,80 m. de ancho;
- d) Transferencia de pacientes, mínimo 3,60 m. de ancho;
- e) Espera de pacientes: mínimo 8 asientos por consultorio o 1,35 m<sup>2</sup>. de espera por persona mínimo.

#### **Artículo 496. 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.

#### **Artículo 497. 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.

#### **Artículo 498. 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.

#### **Artículo 499. 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.

#### **Artículo 500. 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.

#### **Artículo 501. 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.

#### **Artículo 502. 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>.

#### **Artículo 503. 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.

#### **Artículo 504. Revestimientos**

Se debe utilizar materiales fácilmente higienizables y pisos antideslizantes.

#### **Artículo 505. 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

### Artículo 506 . 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.

### Artículo 507. Área de la Sala

El área de la sala de estos locales se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

### Artículo 508. 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.

### Artículo 509 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.

### Artículo 510. 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.

### Artículo 511. 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

### Artículo 512. 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.

### Artículo 513. 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.

#### **Artículo 514. 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.

#### **Artículo 515. 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.

#### **Artículo 516. 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.

#### **Artículo 517. 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.

#### **Artículo 518. 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**

#### **Artículo 519. 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.

### **Artículo 520. 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.

### **Artículo 521. 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.

### **Artículo 522. 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.

### **Artículo 523. 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 adyacente 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.

### **Artículo 524. Requisitos Complementarios y Prohibiciones**

Serán:

- a) Los proyectos de edificaciones destinados a industrias incluirán las soluciones técnicas 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;



- b) Ningún establecimiento industrial, podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajos en el nivel de las calles;
- c) 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;
- d) Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior;
- e) Los pavimentos de locales en que se manipulen sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables;
- f) Los locales de trabajo deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación;
- g) 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;
- h) 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;
- i) 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;
- j) 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;
- k) 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;
- l) 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;
- m) 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;
- n) 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;

- o) 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

#### Artículo 525.- De las infracciones muy graves

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 GAD 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.

#### Artículo 526.- 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 GAD 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 525, 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

Tabla 29: Correctivos y medidas preventivas

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 527.- Infracciones graves

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 GAD 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 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.

### Artículo 528.- 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 GAD 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 527, 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

Tabla 30: Correctivos y medidas preventivas

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 529.- De las infracciones leves

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 GAD 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.

**Artículo 530.- 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 GAD 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 529, 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

Tabla 31: Correctivos y medidas preventivas

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

**Artículo 531.- Solicitud de informe preceptivo**

Previo a disponer los correctivos correspondientes, la autoridad sancionadora deberá solicitar un informe preceptivo a su unidad técnica.

**Artículo 532.- De la reincidencia o negativa de cumplimiento**

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

### Artículo 533.- Infracciones muy graves

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.

### Artículo 534.- 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 GAD 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 533, 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

Tabla 32: Correctivos y medidas preventivas

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 535.- Infracciones graves

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 entrepiso 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.

#### Artículo 536.- 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 GAD 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 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

Tabla 33: *Correctivos y medidas preventivas*

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

#### Artículo 537.- Infracciones leves

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) 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.

### Artículo 538- 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 GAD 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 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

Tabla 34: Correctivos y medidas preventivas

Fuente y Elaboración: Equipo consultor, 2024

### Artículo 539.- De la autoridad sancionadora

La autoridad sancionadora, previamente a disponer los correctivos correspondientes deberá solicitar un informe preceptivo a su unidad técnica.

## Artículo 540.- Del caso de reincidencia o negativa

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 con la revocatoria del mismo.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - Forman parte constitutiva de la presente Ordenanza, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT 2023-2027, el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021 – 2033, cuya actualización se aprueba en la presente Ordenanza, 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.

**SEGUNDA.** - Con la aprobación de la presente ordenanza quedan aprobados el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT 2023-2027, que incluye la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo 2021 2033.

**TERCERA.** – En las centralidades rurales, el GAD del cantón Palanda, no emitirá permisos de construcción, ni autorización de fraccionamientos, hasta que el Concejo Cantonal haya aprobado los Planes Básicos Urbanísticos de las Centralidades Rurales, para el efecto se priorizará según la jerarquía y posibilidades de desarrollo de las centralidades

**CUARTA. – Difusión masiva de la Ordenanza.** - Comunicación Social, se encargará de la promoción y difusión a través de los diferentes medios de comunicación colectiva, redes sociales, organización de talleres, o cualquier otra forma de socialización, del contenido y beneficios que la presente Ordenanza brinda a los ciudadanos en la jurisdicción del cantón Palanda.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** - En el plazo de CIENTO OCHENTA DÍAS, 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, se formulará y aprobará la Ordenanza para la Regularización Prioritaria de Asentamientos de Hecho.

**TERCERA.** - En el plazo de CIENTO OCHENTA DÍAS, 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:  $V_f = \alpha * P * I_e$ , 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;  $I_e$  = 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.

**CUARTA.** - En el plazo de CIENTO OCHENTA DÍAS, 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.

### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**PRIMERA.** - Con la aprobación de la presente ordenanza, queda derogada la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN 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 CANTÓN PALANDA y la ORDENANZA REFORMATORIA DE ACTUALIZACIÓN 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 CANTÓN PALANDA; y, todas las ordenanzas o resoluciones anteriores que se contrapongan 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.

Es dada en la sala de sesiones del Concejo del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Palanda, a los cinco (5) días del mes de noviembre del dos mil veinticuatro.

Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada  
**ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA**

Abg. Galo Fidencio Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL  
CANTÓN PALANDA**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Palanda, en primer debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el lunes 28 de octubre de 2024 y en segundo y definitivo debate en la Sesión Extraordinaria celebrada el martes 05 de noviembre de 2024; y, suscrita por ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada alcalde del Cantón Palanda, a día seis (6) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro.

Abg. Galo Fidencio Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA**

**RAZÓN:** Que de conformidad a lo prescrito en el artículo 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remití a conocimiento del ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada, en su calidad de Alcalde del Cantón Palanda la Ordenanza que antecede para su respectiva sanción, quien queda notificado personalmente el día de hoy miércoles, 06 de noviembre del año 2024. - LO CERTIFICO.



Abg. Galo Fidencio Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA**

**VISTOS:** ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde del Cantón Palanda, en uso de las atribuciones que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN PALANDA, en vista de haber observado los trámites legales correspondientes, para que entre en vigencia a partir del 06 de noviembre de 2024. Publíquese de conformidad con la ley. — CÚMPLASE.

Palanda, 06 de noviembre de 2024.

Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada  
**ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA.-** Proveyó y firmó la providencia que antecede el señor ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde titular del cantón Palanda en la fecha y hora que señala en la misma: LO CERTIFICO.

Palanda, 06 de noviembre de 2024.

Abg. Galo Fidencio Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA**