

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL **CANTÓN PALTAS**

GAD Municipal de Paltas



Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
Alcalde

Lic. Rosa Idania Tandazo Mala
Vicealcaldesa

Ing. Amir Antonio Carrión Agila
Ing. Marco Vicente Díaz Andrade
Lic. Vicente Medardo Agila Pambi
Ing. Ronald Xavier Freire Hidalgo
Concejales

Departamento de Planificación GAD Municipal de Paltas

Arq. David Augusto Guerrero Minga
Director de Planificación y Desarrollo Estratégico



Arq. Adriana María Criollo Astudillo
Técnica de Estudios, Proyectos y Cooperación Internacional

Arq. Naomi del Cisne Bermeo Granda
Técnica de Regulación Urbana, Ornato y Patrimonio

Ing. Andrea Belén Lima Mora
Técnica de Gestión de Riesgos

Equipo Responsable de la Elaboración del Documento



ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PALTAS

ÍNDICE GENERAL

PRIMERA PARTE	30
TÍTULO I: ASPECTOS GENERALES	30
TÍTULO II: ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO	35
CAPÍTULO I: INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	35
CAPÍTULO II: DEFINICIONES Y ESTRUCTURA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	35
SEGUNDA PARTE	38
TÍTULO I: DEFINICIONES, ESTRUCTURA Y VINCULACIÓN CON EL PLAN DE DESARROLLO	38
CAPÍTULO I: DEFINICIONES Y ESTRUCTURA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO	38
CAPÍTULO II: VINCULACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO	40
TÍTULO II: RÉGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	43
CAPÍTULO I: GENERALIDADES DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA	43
CAPÍTULO II: MARCO REGULATORIO GENERAL DEL SUELO	44
CAPÍTULO III: COMPONENTE ESTRUCTURANTE	50
CAPÍTULO IV: COMPONENTE URBANÍSTICO	71
SECCIÓN I: POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	71
SECCIÓN II: DEL SUELO RURAL	74
SECCIÓN III: DEL SUELO URBANO	82
SECCIÓN IV: LINEAMIENTOS FUNDAMENTALES	88
CAPÍTULO V: DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL CANTÓN PALTAS	89
SECCIÓN I: ZONAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL	89
SECCIÓN II: DE LA COMPETENCIA EN EL CANTÓN PALTAS	90
SECCIÓN III: INTERVENCIONES EN BIENES PATRIMONIALES TANGIBLES	95
SECCIÓN IV: DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA SOLICITUD DE DECLARATORIA DE BIENES INTANGIBLES O INMATERIALES	96
SECCIÓN V: DE LA DIFUSIÓN CULTURAL	97
SECCIÓN VI: INCENTIVOS	98
SECCIÓN VII: DEL CONTROL Y LA PRESERVACIÓN	99
SECCIÓN VIII: RECURSOS Y FONDO DE PRESERVACIÓN Y MANTENIMIENTO PATRIMONIAL	100
SECCIÓN IX: INFRACCIONES Y SANCIONES	101
CAPÍTULO VI: INTERVENCIONES URBANAS	104
SECCIÓN I: FRACCIONAMIENTOS	104
SECCIÓN II: DEL SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	118
CAPÍTULO VII: PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS Y PLANES PARCIALES	121
SECCIÓN I: GENERALIDADES Y PROCEDIMIENTO	121
SECCIÓN II: INSTRUCTIVO PARA LA APROBACIÓN DE PLANES O PROYECTOS DE UAU	123
CAPÍTULO VIII: ASENTAMIENTOS	125
SECCIÓN I: PARTICIÓN, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS	125
SECCIÓN II: EXPROPIACIÓN, Y JUSTO PRECIO DEL INMUEBLE EXPROPIADO	129
CAPÍTULO IX: PROPIEDAD HORIZONTAL	131
CAPÍTULO X: SUELO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO	139
SECCIÓN I: LOTES Y FAJAS	139
SECCIÓN II: DEL ERROR TÉCNICO	139
SECCIÓN III: BIENES MOSTRENCOS	142
SECCIÓN IV: REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS	143
SECCIÓN V: ESPACIOS PÚBLICOS Y VÍAS	144

TÍTULO III: PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS	149
CAPÍTULO I: CONSTRUCCIONES	149
SECCIÓN I: INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN	149
SECCIÓN II: APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIONES	151
SECCIÓN III: URBANIZACIONES Y CONJUNTOS	154
SECCIÓN IV: AGENTES DE INTERVENCIÓN	156
TÍTULO IV: NORMAS DE CONSTRUCCIÓN	160
CAPÍTULO I: NORMAS DE CONSTRUCCIÓN	160
SECCIÓN I: EDIFICIOS DE VIVIENDA	160
SECCIÓN II: EDIFICIO DE COMERCIOS, SERVICIOS Y OFICINAS	162
SECCIÓN III: ESTACIONAMIENTOS	162
SECCIÓN IV: EDUCACIÓN	164
SECCIÓN V: ESTACIONES DE SERVICIO Y GASOLINERAS	165
SECCIÓN VI: CENTROS DE REUNIÓN	165
SECCIÓN VII: BARES, DISCOTECAS Y SALONES DE EVENTOS	166
SECCIÓN VIII: MECÁNICAS, LAVADORAS Y VULCANIZADORAS	167
SECCIÓN IX: EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO	168
SECCIÓN X: DE LOS REQUISITOS A PREDIOS DESTINADOS A MOTELES Y CENTROS DE TOLERANCIA	170
SECCIÓN XI: EDIFICACIONES DE SALUD	171
SECCIÓN XII: EDIFICIOS DESTINADOS A LA RELIGIÓN	172
SECCIÓN XIII: ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	173
SECCIÓN XIV: EDIFICIOS PARA INDUSTRIA	174
SECCIÓN XV: PISCINAS	174
SECCIÓN XVI: CEMENTERIOS	176
TÍTULO V: CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURAS	176
CAPÍTULO I: CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURAS	176
SECCIÓN I: ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO	176
SECCIÓN II: REGULACIÓN Y CONDICIONES PARA ESTRUCTURAS DE ANTENAS Y SU INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIO MÓVIL AVANZADO (SMA)	178
SECCIÓN III: EDIFICACIONES EN IGUALDAD ARQUITECTÓNICA	180
SECCIÓN IV: MOBILIARIO URBANO	182
SECCIÓN V: ARBORIZACIÓN URBANA	184
TÍTULO VI: PROYECTO ARQUITECTÓNICO	185
CAPÍTULO I: REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO	185
SECCIÓN I: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES	185
SECCIÓN II: DIMENSIONES DE LOCALES	187
SECCIÓN III: CIRCULACIÓN EN LAS EDIFICACIONES	188
SECCIÓN IV: CIRCULACIÓN EN LAS EDIFICACIONES, ACCESOS Y SALIDAS	189
SECCIÓN V: ELEVADORES	190
SECCIÓN VI: VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS	191
SECCIÓN VII: DISPOSICIONES VARIAS	192
TÍTULO VII: ORNATO, REGULACIÓN Y SANCIONES	198
CAPÍTULO I: UTILIZACIÓN DE LAS VÍAS	198
CAPÍTULO II: UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PARA PROPAGANDA Y PUBLICIDAD	198
CAPÍTULO III: SEÑALÉTICA DE BIENES INMUEBLES	199
CAPÍTULO III: SEÑALÉTICA EN MOBILIARIO URBANO	200
CAPÍTULO IV: CUIDADO DE LOS BIENES PÚBLICOS	203
TÍTULO VIII: PROYECTOS DE INGENIERIA	204
CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES	204
CAPÍTULO II: DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE	204
CAPÍTULO III: DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES	205
CAPÍTULO IV: MODIFICACIÓN O CAMBIO DE USO DE ESTRUCTURAS EXISTENTES	207

CAPÍTULO V: SUELOS CIMENTACIONES Y ESTUDIOS	208
CAPÍTULO VI: ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES DE CIMENTACIÓN	216
CAPÍTULO VII: CIMENTACIONES SUPERFICIALES	217
CAPÍTULO VIII: PROBLEMAS ESPECIALES DE CIMENTACIÓN	219
CAPÍTULO IX: INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS	229
SECCIÓN I: DISPOSICIONES GENERALES.....	229
SECCIÓN II: SUMINISTRO DE AGUA.....	229
SECCIÓN III: DESAGÜE DE AGUAS SERVIDAS.....	238
SECCIÓN IV: DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS.....	243
SECCIÓN V: APARATOS DE FONTANERÍA.....	245
SECCIÓN VI: INFRAESTRUCTURA SANITARIA URBANA.....	249
SECCIÓN VII: SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL.....	250
SECCIÓN VIII: DE LAS FOSAS SÉPTICAS Y PLANTAS DE TRATAMIENTO.....	251
SECCIÓN IX: INSTALACIONES ELÉCTRICAS PARA EDIFICACIONES.....	252
SECCIÓN X: INSTALACIONES TELEFÓNICAS PARA EDIFICACIONES.....	253
SECCIÓN XI: INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS PARA URBANIZACIONES.....	253
SECCIÓN XII: DISEÑO DE PAVIMENTOS.....	254
SECCIÓN XIII: ESTUDIOS DEL SUELO.....	255
SECCIÓN XIV: FUNDAMENTOS DE DISEÑO.....	256
TÍTULO IX: CONTROL DE LAS CONSTRUCCIONES	259
CAPÍTULO I: CONTROL DE LAS CONSTRUCCIONES	259
CAPÍTULO II: SUPERVISIÓN DE OBRA	260
TÍTULO X: NORMAS BÁSICAS PARA CONSTRUCCIÓN Y CONTROL DE CALIDAD DE LOS MATERIALES	261
CAPÍTULO I: NORMAS DE CALIDAD DE MATERIALES	261
CAPÍTULO II: EXCAVACIONES	262
CAPÍTULO III: CIMENTACIONES SUPERFICIALES	263
CAPÍTULO IV: INSTALACIONES	264
CAPÍTULO V: DISPOSITIVO PARA TRANSPORTE VERTICAL EN OBRAS	265
CAPÍTULO IV: DEMOLICIONES	266
TÍTULO XI: SEGURIDAD E HIGIENE EN LA CONSTRUCCIÓN	266
CAPÍTULO I: GENERALIDADES	266

ÍNDICE DE ARTÍCULOS

Art. 1. Objeto.....	30
Art. 2. Ámbito de Aplicación y Obligatoriedad.....	30
Art. 3. Fines.....	30
Art. 4. Principios Rectores.....	31
Art. 5. Definiciones.....	31
Art. 6. Del Ordenamiento Territorial.....	35
Art. 7. Objeto.....	35
Art. 8. Ordenamiento a Nivel Local.....	35
Art. 9. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.....	35
Art. 10. Contenidos Mínimos de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.....	36
Art. 11. Estructura del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.....	36
Art. 12. El Plan de Uso y Gestión del Suelo.....	38
Art. 13. Finalidad.....	38
Art. 14. Contenidos Mínimos de los Planes de Uso y Gestión del Suelo.....	38
Art. 15. Estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano y Rural.....	39
Art. 16. Vigencia.....	39
Art. 17. Actualización.....	39
Art. 18. Vinculación del PDOT con el PUGS.....	40

Art. 19. Directrices vinculantes para la Planificación Territorial Descentralizada en la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.	40
Art. 20. Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.	41
Art. 21. Modelo Territorial Deseado PDOT.	41
Art. 22. Objeto y Principios Generales para la Aplicación de la Ordenanza.	43
Art. 23. Aplicación e Interpretación de la Ordenanza.	43
Art. 24. Aclaratoria de Especificaciones Técnicas.	44
Art. 25. Derechos Adquiridos.	44
Art. 26. Casos No Previstos.	44
Art. 27. Suelo Cantonal.	44
Art. 28. Del Suelo Cantonal.	44
Art. 29. Derechos de los Propietarios del Suelo Urbano.	44
Art. 30. Derechos de los Propietarios del Suelo Rural.	45
Art. 31. Compromisos.	45
Art. 32. Intervención de Profesionales.	46
Art. 33. Registro Profesional para la Presentación de Proyectos.	46
Art. 34. Competencias Profesionales en la Presentación de Proyectos y Obras.	47
Art. 35. Intervención Municipal en el Control del Uso y Ocupación del Suelo Urbano y Rural.	48
Art. 36. Objetivos de Control Territorial Urbano y Rural.	48
Art. 37. Controles Obligatorios y Certificación de Habitabilidad.	49
Art. 38. Supervisión y Control Territorial Urbano y Rural, de acuerdo con Direcciones Existentes.	49
Art. 39. Inspecciones Técnicas Especiales.	50
Art. 40. Carácter No Indemnizable.	50
Art. 41. Ámbito de Aplicación.	50
Art. 42. Componente Estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.	50
Art. 43. Modelo Territorial Deseado.	50
Art. 44. Limite Urbano.	50
Art. 45. Criterios de Delimitación.	50
Art. 46. Delimitación del Perímetro Urbano.	51
Art. 47. Delimitación de Áreas de Expansión Futura.	52
Art. 48. Delimitación Urbana de las Cabeceras Urbano Parroquiales.	52
Art. 49. Requisitos para Conformar un Barrio.	56
Art. 50. Documentación necesaria para Conformar un Barrio.	57
Art. 51. Proceso necesario para Conformar un Barrio.	57
Art. 52. Delimitación Barrial.	58
Art. 53. Otras Áreas.	60
Art. 54. Clasificación del Suelo Cantonal.	60
Art. 55. Suelo Urbano.	60
Art. 56. Subclasificación del Suelo Urbano.	60
Art. 57. Tratamientos de Suelo Urbano, Centros Poblados del Cantón Paltas.	61
Art. 58. Suelo Rural.	61
Art. 59. Subclasificación del Suelo Rural.	61
Art. 60. Suelo Rural de Expansión Urbana.	62
Art. 61. Suelo Rural de Protección.	62
Art. 62. Suelo Rural de Producción y Aprovechamiento Extractivo.	62
Art. 63. Clasificación de Tratamientos del Suelo Rural.	62
Art. 64. Delimitación de Suelo Rural con Tratamiento de Desarrollo.	63
Art. 65. Delimitación de Suelo Rural, Clasificación de Protección y Tratamiento de Conservación.	63
Art. 66. Delimitación de Suelo Rural con Tratamiento de Promoción Productiva.	64
Art. 67. Delimitación de Suelo Rural con Tratamiento de Mitigación.	64
Art. 68. Características de Uso y Ocupación de Suelo.	64
Art. 69. Usos de Suelo.	64
Art. 70. Actividades a Nivel Urbano.	65
Art. 71. Distribución de las Actividades para Área Rurales.	67
Art. 72. Uso de Suelo por Tratamientos, a Nivel Rural.	67
Art. 73. Ocupación del Suelo, Complementos y Compatibilidades.	67
Art. 74. Características de Sectores Económico Productivo.	68
Art. 75. Propuesta de Infraestructura Rural.	68
Art. 76. Zona Industrial.	68
Art. 77. Sistema de Servicios Públicos Básicos.	69

Art. 78. Sistema de Movilidad.....	69
Art. 79. Movilidad Vehicular.....	69
Art. 80. Equipamiento de Transporte.....	69
Art. 81. Movilidad Peatonal.....	70
Art. 82. Ejes Verdes.....	70
Art. 83. Sistema de Espacios Públicos.....	70
Art. 84. Conformación del Sistema de Equipamientos.....	70
Art. 85. Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.....	71
Art. 86. Tratamientos Urbanísticos.....	71
Art. 87. Estándares Urbanísticos.....	71
Art. 88. Polígonos de Intervención Territorial.....	71
Art. 89. Suelo Urbano y Suelo de Expansión Urbana.....	71
Art. 90. Delimitación del Suelo Urbano.....	72
Art. 91. Criterios para el Uso y Gestión del Suelo.....	72
Art. 92. Ejes Urbanos.....	72
Art. 93. Estrategias de Actuación en Ejes Urbanos.....	74
Art. 94. Suelo Rural.....	74
Art. 95. Metodología para Delimitar un Suelo Rural.....	75
Art. 96. Usos de Suelo Rural.....	76
Art. 97. Clasificación de Usos de Suelo Rural.....	77
Art. 98. Compatibilidad de Usos de Suelo Rural.....	77
Art. 99. Tratamientos Urbanísticos PIT Rural, Cantón Paltas.....	78
Art. 100. Ocupación de Suelo Rural.....	79
Art. 101. Forma de Ocupación.....	79
Art. 102. Predio Mínimo.....	79
Art. 103. Frente Mínimo y Fondo de Predio.....	80
Art. 104. Retiros Frontal, Lateral y Posterior.....	80
Art. 105. Coeficiente de Ocupación de Suelo.....	81
Art. 106. Edificabilidad.....	82
Art. 107. Usos de Suelo Urbano.....	82
Art. 108. Clasificación de Usos de Suelo.....	83
Art. 109. Compatibilidad de Usos de Suelo Urbano.....	83
Art. 110. Tratamientos Urbanísticos PIT Urbanos, Cantón Paltas.....	84
Art. 111. Ocupación de Suelo Urbano.....	85
Art. 112. Forma de Ocupación.....	85
Art. 113. Predio Mínimo.....	85
Art. 114. Coeficiente de Ocupación de Suelo.....	86
Art. 115. Edificabilidad.....	87
Art. 116. Cumplimiento Normativo.....	88
Art. 117. Incompatibilidad de Usos de Suelo.....	88
Art. 118. Casos Particulares en que la Zonificación Asignada No es Aplicable.....	88
Art. 119. Modificación a la Asignación de Uso y Ocupación de Suelo.....	89
Art. 120. Revisión y Monitoreo Constante.....	89
Art. 121. De la Protección Patrimonial.....	89
Art. 122. Delimitación de las Zonas de Protección de Catacocha y Corredores de Conservación Patrimonial a Nivel Rural.....	89
Art. 123. Objeto.....	90
Art. 124. Ámbito.....	90
Art. 125. De la Competencia.....	91
Art. 126. Direcciones Encargadas.....	91
Art. 127. Definiciones.....	91
Art. 128. Ámbitos o Categorías del Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble.....	92
Art. 129. Bienes Inmuebles pertenecientes al Patrimonio Cultural Nacional, que no requieren de Declaratoria.....	92
Art. 130. Inventario del Patrimonio Cultural del Bien Inmueble.....	92
Art. 131. Parámetros Técnicos de Valoración de Bienes Inmuebles.....	93
Art. 132. Niveles de Protección de Bienes Inmuebles Patrimoniales.....	94
Art. 133. Proceso de Inventario.....	94
Art. 134. Ingreso, Revisión y Actualización del Sistema SIPCE.....	94
Art. 135. De los Órganos de Gestión.....	94
Art. 136. Actuación Previa a la Intervención.....	95

Art. 137. Requisitos para la Autorización de Intervención en Bienes Inmuebles Patrimoniales.....	95
Art. 138. Presentación del Proyecto Definitivo.....	95
Art. 139. Aprobación del Proyecto.....	96
Art. 140. Autorización para Intervenciones en Edificaciones Inventariadas.....	96
Art. 141. De las Restauraciones.....	96
Art. 142. Facultad de Presentar la Candidatura para Declaratoria de Bien Intangible o Inmaterial.....	96
Art. 143. Requisitos para la Presentación de la Candidatura.....	96
Art. 144. Viabilidad del Expediente de la Candidatura.....	97
Art. 145. Revisión y Validación de la Investigación de la Manifestación.....	97
Art. 146. Revisión y Validación del Plan de Salvaguardia.....	97
Art. 147. De la Solicitud de Declaratoria.....	97
Art. 148. Actividades para la Difusión Cultural.....	97
Art. 149. Incentivos.....	98
Art. 150. Control y Preservación Local.....	99
Art. 151. De la Prohibición de Remodelaciones, Modificaciones y Reconstrucciones.....	99
Art. 152. Del descuido de Bienes Patrimoniales.....	99
Art. 153. De las Destrucciones.....	99
Art. 154. De las Fachadas y Portales.....	100
Art. 155. De los Rótulos.....	100
Art. 156. Usos de las Edificaciones de las Áreas Patrimoniales.....	100
Art. 157. Transferencia de Dominio.....	100
Art. 158. De las Restauraciones en Bienes Patrimoniales Muebles.....	100
Art. 159. Financiamiento del Ejercicio de la Competencia.....	100
Art. 160. Creación del Fondo de Preservación y Mantenimiento Patrimonial.....	101
Art. 161. Proceso para el Uso del Fondo de Preservación y Mantenimiento Patrimonial.....	101
Art. 162. De las Infracciones.....	101
Art. 163. Denuncias.....	101
Art. 164. Sanciones Aplicables.....	102
Art. 165. Sanciones Aplicables. Daños a Bienes Públicos Municipales.....	103
Art. 166. Servicio Comunitario.....	103
Art. 167. Medidas Preventivas.....	103
Art. 168. Recaudación de Multas.....	104
Art. 169. Responsabilidad de los/las Servidores/as Públicos/as.....	104
Art. 170. Acción Popular.....	104
Art. 171. Fraccionamientos o Subdivisiones.....	104
Art. 172. Fraccionamientos No Autorizados Sin Fines Comerciales.....	104
Art. 173. Fraccionamientos Sin Autorización con Fines Comerciales.....	105
Art. 174. Fraccionamientos Con Fines De Interés Social.....	105
Art. 175. Aprobación de Fraccionamientos.....	105
Art. 176. Requisitos y Procedimientos.....	105
Art. 177. Prohibido el Fraccionamiento y/o Subdivisión.....	106
Art. 178. Cesión de Suelo por Concepto de Áreas Verdes, Comunitaria y Vía.....	106
Art. 179. Compensación Monetaria por Áreas Verdes.....	107
Art. 180. Del Suelo para Áreas Verdes y Equipamiento.....	108
Art. 181. Definición de Quebrada.....	108
Art. 182. Dominio Hídrico Público.....	108
Art. 183. Definición de Hondonada Seca.....	108
Art. 184. Margen de Protección en Terrenos con Hondonadas Secas.....	109
Art. 185. Sobre Redes.....	109
Art. 186. Suelo para Vivienda de Interés Social en Urbanizaciones.....	110
Art. 187. Subdivisión de Predios.....	110
Art. 188. De Requisitos Físicos deberá Cumplir.....	110
Art. 189. De los Sistemas Públicos de Soporte.....	111
Art. 190. De la Notificación de Inicio.....	111
Art. 191. Informes e Inspecciones.....	111
Art. 192. Del Incumplimiento de Ejecución de Obras de Infraestructura.....	111
Art. 193. De las Modificaciones.....	111
Art. 194. Del Informe de Finalización.....	112
Art. 195. Para la aprobación de planos de urbanizaciones, el interesado presentará la solicitud en archivo central en papel valorado acompañada de los siguientes documentos.....	112

Art. 196. Revisión e Informe.....	112
Art. 197. Autorización para la Elaboración de Estudios Complementarios.....	113
Art. 198. Autorización del Proyecto Definitivo.....	113
Art. 199. Permiso de Construcción para Urbanizaciones.....	114
Art. 200. Del Acta de Entrega Recepción Provisional de las Áreas de Uso Público.....	114
Art. 201. De la Ejecución de la Garantía.....	114
Art. 202. Obligaciones de los Propietarios o Promotores de una Urbanización.....	115
Art. 203. Recepción Definitiva de Obras de Urbanización.....	115
Art. 204. Normativa para Conjuntos Habitacionales y Vivienda de Interés Social.....	116
Art. 205. Prohibición de la Ocupación del Espacio de Retiro Frontal de las Edificaciones.....	118
Art. 206. Prohibición del Uso u Ocupación del Área bajo el retiro frontal.....	118
Art. 207. Suelo Urbano de Protección.....	118
Art. 208. Se considera Suelo de Protección, Zonas de Análisis en Campo, diferenciadas en base a sus características.....	119
Art. 209. De las Construcciones en Laderas.....	119
Art. 210. Amenazas Transversales.....	119
Art. 211. Áreas de Protección Urbana.....	120
Art. 212. Áreas Urbanas Mitigables.....	120
Art. 213. Las medidas de Mitigación podrían incluir.....	120
Art. 214. Requisitos previos a Construir.....	120
Art. 215. Áreas Urbanas No Mitigables.....	120
Art. 216. Como Norma General se implementará el Riego por Goteo.....	121
Art. 217. De los planes Complementarios a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.....	121
Art. 218. Planes Urbanísticos Complementarios.....	121
Art. 219. Planes Parciales.....	122
Art. 220. Alcance del Plan Parcial.....	122
Art. 221. Obligatoriedad del Plan Parcial.....	122
Art. 222. Iniciativa del Plan Parcial.....	122
Art. 223. Contenidos Mínimos Obligatorios en Plan Parcial.....	122
Art. 224. Aprobación de los Planes Parciales.....	123
Art. 225. Obligatoriedad de la Aplicación de los Planes Parciales.....	123
Art. 226. Planes Especiales.....	123
Art. 227. Alcances.....	123
Art. 228. De los Requisitos de Aprobación.....	123
Art. 229. Del Accionar.....	124
Art. 230. De la Aprobación, Coordinación y Seguimiento.....	124
Art. 231. Objeto y Ámbito.....	125
Art. 232. Regularización de Predios.....	125
Art. 233. Exclusiones.....	125
Art. 234. Del Organismo Técnico.....	126
Art. 235. Solicitud.....	126
Art. 236. Factibilidad.....	127
Art. 237. Verificación De Datos.....	127
Art. 238. Informe Provisional.....	127
Art. 239. Informe Técnico Definitivo.....	127
Art. 240. Adjudicación.....	128
Art. 241. Protocolización de Inscripción.....	128
Art. 242. Obligaciones de los adjudicatarios.....	128
Art. 243. Propietario Fiduciario.....	128
Art. 244. Prohibición De Venta.....	129
Art. 245. Comisión Especializada.....	129
Art. 246. Predios Con Registro Catastral.....	129
Art. 247. Predios Con Título Inscrito.....	129
Art. 248. De La Partición Y Adjudicación En Las Parroquias Rurales.....	129
Art. 249. Ejecutoría.....	129
Art. 250. Expropiación de Predios.....	129
Art. 251. Proceso de Expropiación.....	130
Art. 252. Pago del Justo Precio del Inmueble Expropiado.....	130
Art. 253. Forma de Pago del Inmueble Expropiado.....	131
Art. 254. Sanción del Acto Administrativo.....	131

Art. 255. Emisión de Títulos de Crédito.....	131
Art. 256. Propiedad Horizontal.....	131
Art. 257. Declaratoria de Propiedad Horizontal y Modificaciones.....	131
Art. 258. Tipos de Desarrollo de Vivienda en Propiedad Horizontal.....	131
Art. 259. No podrá declararse bajo el régimen de Propiedad Horizontal.....	132
Art. 260. De los Bienes Comunes.....	132
Art. 261. Aprobación de Proyecto de Propiedad Horizontal.....	133
Art. 262. Aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal.....	134
Art. 263. Traspaso de Dominio - Propiedad Horizontal.....	134
Art. 264. Generalidades en una Propiedad Horizontal.....	134
Art. 265. Disposiciones Generales en Propiedad Horizontal.....	135
Art. 266. Reforma y Desafectación.....	136
Art. 267. Modificaciones Menores.....	137
Art. 268. Desafectación.....	137
Art. 269. Otros Casos de Desafectación.....	137
Art. 270. Inscripciones.....	137
Art. 271. Áreas Recreativas (Áreas Verdes).....	137
Art. 272. Servicios Colectivos del Edificio.....	138
Art. 273. Características de los Espacios Residenciales.....	138
Art. 274. De las Viviendas.....	139
Art. 275. Por Lotes Municipales se Entienden.....	139
Art. 276. De las Fajas Municipales o Metropolitanas.....	139
Art. 277. Excedentes o Diferencia en los Lotes.....	139
Art. 278. Excedentes o Diferencia de Terrenos de Propiedad Privada.....	140
Art. 279. Formas para Determinar los Excedentes y Diferencias en Relación con la Superficie constante en el Título de Dominio y Procedimiento a seguir.....	140
Art. 280. Requisitos para Proceder con el Trámite de la Regularización.....	140
Art. 281. Informe Técnico de los Excedentes.....	141
Art. 282. Resolución de Adjudicación en Caso de Error Técnico.....	141
Art. 283. Precio de la Adjudicación en caso de Error Técnico.....	141
Art. 284. Tasa por Servicios y Trámites Administrativos en Casos de Error Técnico.....	142
Art. 285. De la inscripción en caso de Error Técnico.....	142
Art. 286. Gastos en caso de Error Técnico.....	142
Art. 287. Prohibición para la adjudicación en caso de error técnico.....	142
Art. 288. Bienes Mostrencos.....	142
Art. 289. De la Identificación del Bien Mostrenco.....	142
Art. 290. De los Beneficiarios del Bien Mostrenco.....	142
Art. 291. Iniciativa Ciudadana para la creación de un Bien Mostrenco.....	142
Art. 292. Procedimientos Municipales para la Legalización de un Bien Mostrenco.....	143
Art. 293. De las Reclamaciones por la posible declaración del bien mostrenco.....	143
Art. 294. De la Reestructuración o Reajuste de Terrenos.....	143
Art. 295. De los Requisitos para la Autorización de Reestructuración o Reajuste de Terrenos.....	143
Art. 296. De la Autorización de la Reestructuración o Reajuste de Terrenos.....	144
Art. 297. Expropiación de Predios para la Construcción de Proyectos Públicos.....	144
Art. 298. Constituyen Componentes y Elementos del Espacio Público los siguientes.....	144
Art. 299. Modificación del Destino.....	144
Art. 300. Autorizaciones de Usos.....	145
Art. 301. De la Accesibilidad.....	145
Art. 302. Vía Pública.....	145
Art. 303. El Sistema Vial.....	145
Art. 304. Componentes del Sistema Vial.....	145
Art. 305. Derechos de las Vías.....	145
Art. 306. Concesiones, Permisos y Regalías.....	145
Art. 307. Depósito de Construcción en Vía Pública.....	146
Art. 308. Pasadizos Cubiertos.....	146
Art. 309. Letreros o Vallas Publicitarias en la Vía Pública.....	147
Art. 310. Ocupación de la Vía Pública.....	147
Art. 311. Permiso para Estacionamiento de Vehículos.....	147
Art. 312. Ventas Autorizadas en la Vía Pública.....	147
Art. 313. Cuidado y Mantenimiento de Vías Asfaltadas.....	148

Art. 314. Prohibiciones y Sanciones.	148
Art. 315. Procedimientos Administrativos y Específicos.	149
Art. 316. Gestión de la Planificación Cantonal.	149
Art. 317. Áreas de Promoción.	149
Art. 318. Certificado IPRUS (Línea de Fábrica).	149
Art. 319. Informes para Autorización del Uso de Suelo y la Edificación.	150
Art. 320. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo IPRUS (Línea de Fábrica).	150
Art. 321. Informe de Asignación y/o Compatibilidad de Uso de Suelo.	151
Art. 322. Análisis de la Petición.	151
Art. 323. Aprobación de Planos para Edificaciones.	151
Art. 324. Estudios Estructurales.	152
Art. 325. Verificación.	152
Art. 326. Devolución de Trámite.	152
Art. 327. De los Permisos.	152
Art. 328. Modificación de Planos Aprobados.	154
Art. 329. Aprobación de Proyectos de Urbanización.	154
Art. 330. Obligaciones de los Propietarios o Promotores.	154
Art. 331. Normativa para Edificaciones, Fraccionamientos y Urbanizaciones.	155
Art. 332. Normativa para Conjuntos Habitacionales.	155
Art. 333. Recepción Provisional de Obras.	155
Art. 334. Recepción Definitiva de Obras.	156
Art. 335. Agentes de Intervención.	156
Art. 336. Junta de Ornato y Patrimonio.	156
Art. 337. Presidente de la Junta.	156
Art. 338. Deberes y Atribuciones de la Junta.	157
Art. 339. Archivo de Expedientes.	157
Art. 340. Despacho de Solicitudes.	157
Art. 341. Dirección de Planificación.	157
Art. 342. Funciones de la Dirección de Planificación.	157
Art. 343. Comisaría Municipal.	158
Art. 344. Apelación de Resoluciones.	158
Art. 345. Propietario o Promotor.	158
Art. 346. Obligaciones del Propietario o Promotor.	158
Art. 347. Proyectista.	158
Art. 348. Obligaciones del Proyectista.	159
Art. 349. Director Técnico de la Obra.	159
Art. 350. Obligaciones del Director Técnico.	159
Art. 351. Responsabilidad Civil de los Agentes.	159
Art. 352. Acción Popular.	160
Art. 353. De los Cerramientos.	160
Art. 354. Dimensiones Mínimas para los Diferentes Espacios en un Edificio.	160
Art. 355. De las Suites.	161
Art. 356. De las de Puertas.	161
Art. 357. Estacionamientos.	161
Art. 358. Normas para Construir Conjuntos y Condominios Habitacionales de Interés Social.	161
Art. 359. El Urbanizador de Conjuntos Habitacionales.	161
Art. 360. Obligatoriedad en Conjuntos Horizontal y/o Vertical.	161
Art. 361. Los Conjuntos Habitacionales o Condominios que no sean catalogados de Interés Social deberán.	162
Art. 362. Criterio en Edificio de Comercios, Servicios y Oficinas.	162
Art. 363. Del Estacionamiento en Espacio Público o Privado.	162
Art. 364. Alcance.	164
Art. 365. Cambio de Uso.	164
Art. 366. Aspectos Generales.	164
Art. 367. De las Estaciones de Servicio y Gasolineras.	165
Art. 368. Ámbito de Aplicación.	165
Art. 369. Clasificación.	165
Art. 370. Aspectos Generales.	166
Art. 371. Aprobación del Sifio.	166
Art. 372. Requisitos para el Funcionamiento.	167
Art. 373. Ámbito de Aplicación.	167

Art. 374. Clasificación de Establecimientos.....	167
Art. 375. Definiciones.	167
Art. 376. Normas de Construcción.....	168
Art. 377. Aspectos Generales.	168
Art. 378. Ámbito de Aplicación.....	168
Art. 379. De la Clasificación.....	168
Art. 380. Definiciones.	169
Art. 381. Aprobación Previa.....	169
Art. 382. Aspectos Generales.	169
Art. 383. Condiciones Mínimas para Alojamiento.	169
Art. 384. De la Ubicación.....	170
Art. 385. De las Características del Predio.....	170
Art. 386. De la Infraestructura Básica.....	170
Art. 387. De los Aspectos Ambientales.....	170
Art. 388. Definición y Regulación de Centros de Tolerancia.....	170
Art. 389. De la Ubicación.....	171
Art. 390. Servicios e Infraestructura.....	171
Art. 391. Supervisión y Mantenimiento.	171
Art. 392. Seguridad y Control.....	171
Art. 393. Aspectos Generales.	171
Art. 394. Ámbito de Aplicación y Características de Edificaciones.	172
Art. 395. Ámbito de Aplicación.....	173
Art. 396. Graderíos.	173
Art. 397. Circulaciones en el Graderío.....	173
Art. 398. Salidas.	173
Art. 399. Servicios Sanitarios.....	173
Art. 400. Estacionamientos.....	173
Art. 401. Estacionamientos Industriales.....	174
Art. 402. Aspectos Generales.	174
Art. 403. Definiciones.	174
Art. 404. Permiso.	175
Art. 405. Obligatoriedad.....	175
Art. 406. Piscinas Infantiles.	175
Art. 407. Plazo para Adecuaciones.	175
Art. 408. Aspectos Generales.	175
Art. 409. Aspectos Generales. - Cementerios y Salas de Velación.....	176
Art. 410. Red de Energía Eléctrica.....	176
Art. 411. Generalidades.	176
Art. 412. Alumbrado Público.....	176
Art. 413. Iluminación en Zonas Conflictivas.....	177
Art. 414. Iluminación de Callejones.....	177
Art. 415. Iluminación en Andadores y Ciclovías.....	177
Art. 416. Instalación de Postes.....	177
Art. 417. Prohibiciones en Redes Eléctricas.....	177
Art. 418. Sanciones por Incumplimiento.	178
Art. 419. Objeto y Ámbito de Aplicación.....	178
Art. 420. Condiciones Generales para la Instalación de Estructuras de Soporte de Antenas.	178
Art. 421. Condiciones Específicas para Estructuras de Soporte de Antenas.	178
Art. 422. Requisitos para la Instalación del Cuarto de Equipos.	178
Art. 423. Instalación del Cableado en Edificios.....	178
Art. 424. Prohibiciones y Condicionantes para Instalaciones de Antenas.	178
Art. 425. Impacto Visual, Paisajístico y Ambiental.....	179
Art. 426. Señalización de Advertencia.....	179
Art. 427. Seguro de Responsabilidad Civil.	179
Art. 428. Permiso Municipal de Implantación.	179
Art. 429. De los Permisos.....	179
Art. 430. Inspecciones y Fiscalización.....	180
Art. 431. Infracciones, Sanciones y Multas.	180
Art. 432. Edificios y Áreas donde se debe aplicar las Normas de Accesibilidad.	180
Art. 433. Pavimentos para Circulación Peatonal y Mixta.....	181

Art. 434. Elementos Volados.....	181
Art. 435. Parques y Jardines.....	181
Art. 436. Estacionamientos.....	181
Art. 437. Cambios de Nivel.....	181
Art. 438. Aseos Públicos.....	182
Art. 439. Mobiliario Urbano.....	182
Art. 440. Vida Útil de Instalaciones.....	182
Art. 441. Clasificación del Mobiliario Urbano.....	182
Art. 442. Criterios para la Ubicación de Mobiliario Urbano.....	183
Art. 443. Características Generales de las Paradas de Transporte Público.....	183
Art. 444. De los Elementos.....	183
Art. 445. Pavimentos en Espacios de Circulación Peatonal.....	184
Art. 446. Rejillas y Tapas de Registro.....	184
Art. 447. Criterios para el Manejo de Árboles.....	184
Art. 448. Arborización en Zonas Viales.....	185
Art. 449. Locales Habitables y No Habitables.....	185
Art. 450. Áreas de Iluminación y Ventilación en los Locales Habitables.....	185
Art. 451. Áreas de Iluminación y Ventilación en los Locales No Habitables.....	185
Art. 452. Iluminación y Ventilación de Locales Bajo Cubierta.....	186
Art. 453. Iluminación hacia otros Espacios Cubiertos.....	186
Art. 454. Iluminación y Ventilación de Locales a través del Área de Servicio.....	186
Art. 455. Ventilación por Medio de Ductos.....	186
Art. 456. Edificación Destinadas a Usos Comerciales e Industriales.....	186
Art. 457. Ductos de Iluminación y Ventilación.....	187
Art. 458. Dimensiones Mínimas en Ductos de Iluminación y Ventilación para Locales Habitables.....	187
Art. 459. Ampliaciones en Ductos de Iluminación y Ventilación.....	187
Art. 460. Accesos a ductos de Iluminación y Ventilación.....	187
Art. 461. Altura de Locales Habitables.....	187
Art. 462. Altura de los Locales Habitables en Sótanos.....	187
Art. 463. Profundidad de los Locales Habitables.....	187
Art. 464. Mezanines.....	188
Art. 465. Buhardilla.....	188
Art. 466. Baños.....	188
Art. 467. Circulaciones Horizontales.....	188
Art. 468. Escaleras.....	188
Art. 469. Escaleras de Seguridad.....	189
Art. 470. Dimensiones Mínimas.....	189
Art. 471. Accesos y Salidas en Locales de Uso Público.....	189
Art. 472. Salidas de Emergencia.....	189
Art. 473. Señalización.....	189
Art. 474. Puertas.....	190
Art. 475. Número de Ascensores por Altura de Edificación.....	190
Art. 476. Pisos que se Excluyen del Cálculo de la Altura.....	190
Art. 477. Memoria Técnica.....	190
Art. 478. Vestíbulo.....	190
Art. 479. Cubo de Ascensores.....	191
Art. 480. Salas de Máquinas.....	191
Art. 481. De la Cabina.....	191
Art. 482. Elevadores No Usuales.....	191
Art. 483. Montacargas.....	191
Art. 484. Escaleras Mecánicas y Eléctricas.....	191
Art. 485. Construcción.....	191
Art. 486. Nivel de Piso.....	191
Art. 487. Cálculo de Isóptica en Teatros y Espectáculos Deportivos.....	191
Art. 488. Requisitos de Aprobación de Planos.....	192
Art. 489. Locales a Nivel de Terreno.....	192
Art. 490. Muros en Sótanos.....	192
Art. 491. Locales con Pisos de Madera.....	192
Art. 492. Ocupación de Retiros.....	192
Art. 493. Balcones y Voladizos.....	192

Art. 494. Vestíbulo de Acceso.....	193
Art. 495. Requisitos para Chimeneas en Edificaciones.....	193
Art. 496. Porterías.....	193
Art. 497. Sobre las Cubiertas en la Zona de Protección Patrimonial.....	194
Art. 498. Determinación de la Pendiente Referencial del Terreno.....	194
Art. 499. Determinación de la Altura de la Edificación en Predios Planos.....	194
Art. 500. Determinación de la Altura de la Edificación en Predios con Pendiente Positiva o Negativa con Retiro Frontal hacia una o dos vías.....	196
Art. 501. Obligación de Enlucir y Pintar la Pared Lateral.....	197
Art. 502. Prohibición en Paredes Laterales.....	197
Art. 503. Sanciones por incumplimientos en Paredes Laterales.....	197
Art. 504. Excepciones en Retiros Posteriores.....	197
Art. 505. Tratamiento Obligatorio de Fachada Posterior en Zonas con Pendientes.....	197
Art. 506. De las Vías Asfaltadas.....	198
Art. 507. Del Tráfico Pesado.....	198
Art. 508. De la Propaganda en el cantón Paltas.....	198
Art. 509. Retiro de Propaganda Posterior a Elecciones.....	198
Art. 510. Sanciones.....	199
Art. 511. De la Señalética.....	199
Art. 512. De los Permisos.....	199
Art. 513. De los Requisitos.....	200
Art. 514. De las Prohibiciones.....	200
Art. 515. Ubicación del Mobiliario Urbano.....	200
Art. 516. Permisos para la Ubicación de Mobiliario Urbano y Publicidad.....	200
Art. 517. Requisitos para la Obtención de Permisos.....	200
Art. 518. Tasas por Colocación de Señalética en Mobiliario Urbano.....	200
Art. 519. Prohibiciones y Sanciones.....	201
Art. 520. Publicidad Permitida.....	201
Art. 521. Publicidad en Edificaciones.....	201
Art. 522. Prohibiciones.....	203
Art. 523. Obligaciones en el Cuidado.....	203
Art. 524. Sanciones.....	204
Art. 525. Sanciones por Destrucción de Bienes Municipales.....	204
Art. 526. Finalidad.....	204
Art. 527. Alcance.....	204
Art. 528. Clasificación de Edificaciones.....	204
Art. 529. Criterios de los Detalles Constructivos Estructural.....	205
Art. 530. Normas Complementarias.....	205
Art. 531. Requisitos del Proyecto Estructural.....	205
Art. 532. Evaluación del Desempeño Sísmico.....	206
Art. 533. Acciones de Diseño.....	206
Art. 534. Memoria Técnica Proyecto Estructural.....	206
Art. 535. Separación de Estructuras Colindantes.....	206
Art. 536. Libro de Obra.....	207
Art. 537. Acabados y Recubrimientos en Fachadas.....	207
Art. 538. Vallas Publicitarias.....	207
Art. 539. Alteraciones en Elementos Estructurales.....	207
Art. 540. Cargas Transitorias.....	207
Art. 541. Alcance.....	207
Art. 542. Memoria Técnica de la Evaluación de Estructuras Existentes.....	207
Art. 543. Alcance de la Inspección.....	208
Art. 544. Responsabilidad del Propietario.....	208
Art. 545. Objetivo.....	208
Art. 546. Ámbito de Aplicación.....	208
Art. 547. Obligatoriedad del Estudio.....	208
Art. 548. Informe del Estudio de Suelos.....	208
Art. 549. Metodología de Diseño.....	209
Art. 550. Investigación de las Construcciones Colindantes.....	209
Art. 551. Información Previa.....	209
Art. 552. Datos Generales de la Zona.....	210

Art. 553. Técnicas de Investigación.....	210
Art. 554. Aplicación de las Técnicas de Investigación.....	210
Art. 555. Correlación entre Ensayos y Propiedades de los Suelos.....	211
Art. 556. Tipos de Muestras.....	211
Art. 557. Ensayos de Laboratorio.....	212
Art. 558. Programa de Investigación.....	212
Art. 559. Informe del Estudio de Mecánica de Suelos.....	214
Art. 560. Cargas a Utilizar.....	216
Art. 561. Asentamiento Tolerable.....	216
Art. 562. Capacidad de Carga.....	217
Art. 563. Factor de Seguridad frente a Falla por Corte.....	217
Art. 564. Presión Admisible.....	217
Art. 565. Capacidad de Carga.....	217
Art. 566. Asentamientos.....	217
Art. 567. Profundidad de Cimentación.....	217
Art. 568. Cimentación sobre Rellenos.....	217
Art. 569. Rellenos Controlados o de Ingeniería.....	218
Art. 570. Rellenos No Controlados.....	218
Art. 571. Cargas Excéntricas.....	218
Art. 572. Cargas Inclinadas.....	219
Art. 573. Cimentaciones Superficiales en Taludes.....	219
Art. 574. Suelos Colapsables.....	219
Art. 575. Análisis basado en la Plasticidad.....	220
Art. 576. Evaluación del Índice de Colapso.....	220
Art. 577. Cimentaciones en Áreas de Suelos Colapsables.....	221
Art. 578. Reemplazo de un Suelo Colapsable.....	221
Art. 579. Ataque Químico por Suelos y Aguas Subterráneas.....	221
Art. 580. Suelos Expansivos.....	222
Art. 581. Licuación de Suelos.....	223
Art. 582. Sostenimiento de Excavaciones.....	224
Art. 583. Objetivo y Alcance.....	229
Art. 584. Aspectos Generales.....	229
Art. 585. Prohibiciones.....	229
Art. 586. Aspectos Administrativos.....	229
Art. 587. Disposiciones Generales.....	229
Art. 588. Prohibiciones.....	229
Art. 589. Materiales y Elementos.....	230
Art. 590. Diseño.....	230
Art. 591. Suministro de Agua Caliente.....	235
Art. 592. Construcción y Prueba.....	236
Art. 593. Desinfección del Sistema.....	238
Art. 594. Requisitos Generales.....	238
Art. 595. Prohibiciones.....	239
Art. 596. Materiales y Elementos.....	239
Art. 597. Diseño y Dimensionamiento.....	239
Art. 598. Sistema de Ventilación.....	241
Art. 599. Construcción y Prueba.....	242
Art. 600. De las Aguas Grises que necesitan Pre-tratamiento.....	243
Art. 601. Requisitos Generales.....	243
Art. 602. Prohibiciones.....	243
Art. 603. Materiales y Elementos.....	243
Art. 604. Diseño y Dimensionamiento.....	244
Art. 605. Requisitos Generales.....	245
Art. 606. Requisitos para Edificaciones de Uso Almacenamiento (A).....	245
Art. 607. Requisitos para Edificaciones de Uso Comercial (C).....	246
Art. 608. Requisitos para Edificaciones de Uso Fabril e Industrial (F).....	247
Art. 609. Requisitos para Edificaciones de Uso Institucional (I).....	247
Art. 610. Requisitos para Edificaciones de Uso Lugares de Reunión (L).....	248
Art. 611. Requisitos para Edificaciones de Uso Residencial (R).....	249
Art. 612. Requisitos para Otras Edificaciones.....	249

Art. 613. Requisitos para Aparatos de Fontanería.	249
Art. 614. Objetivo y Alcance.	249
Art. 615. Aspectos Generales.	250
Art. 616. Prohibiciones.	250
Art. 617. General.	250
Art. 618. Prohibiciones.	250
Art. 619. Materiales y Elementos.	251
Art. 620. Diseño.	251
Art. 621. Construcción y Prueba.	251
Art. 622. Recepción de Obras.	251
Art. 623. Tasas y Derechos Municipales.	251
Art. 624. Condicionantes.	251
Art. 625. Mantenimiento y Limpieza.	251
Art. 626. Plantas de Tratamiento Locales.	251
Art. 627. Condiciones Mínimas de Descarga.	251
Art. 628. Operación.	251
Art. 629. Objetivo y Alcance.	252
Art. 630. Diseño Eléctrico de Edificaciones.	252
Art. 631. Disposiciones Reglamentarias.	252
Art. 632. Instalaciones Eléctricas en Edificaciones.	252
Art. 633. Instalación Oculta.	252
Art. 634. Objetivo.	253
Art. 635. Alcance.	253
Art. 636. Diseño.	253
Art. 637. Disposiciones Reglamentarias.	253
Art. 638. Instalaciones Telefónicas.	253
Art. 639. Objetivo.	253
Art. 640. Ámbito de Aplicación.	254
Art. 641. Red Eléctrica y de Telecomunicaciones para Urbanizaciones.	254
Art. 642. Responsable del Diseño de la Red.	254
Art. 643. Construcción de las Redes.	254
Art. 644. Materiales y Equipos.	254
Art. 645. Aplicación de Normas Técnicas.	254
Art. 646. Objetivo.	254
Art. 647. Alcance.	255
Art. 648. Obligación de Diseñar Pavimentos y Disposiciones Generales.	255
Art. 649. Período de Diseño.	255
Art. 650. Características Funcionales.	255
Art. 651. Investigación Previa.	255
Art. 652. Investigaciones Requeridas.	255
Art. 653. Número de Sondeos.	255
Art. 654. Profundidad de los Sondeos.	255
Art. 655. Características de los Sondeos Directos.	255
Art. 656. Ensayos de Laboratorio.	256
Art. 657. Requisitos Adicionales.	256
Art. 658. Informe de los Análisis de Suelos.	256
Art. 659. Métodos a Aplicar.	256
Art. 660. De la Caracterización del Tránsito.	256
Art. 661. De la Caracterización de la Subrasante.	257
Art. 662. De la Resistencia para Suelos de Subrasante.	257
Art. 663. Materiales para Pavimentos.	258
Art. 664. Confiabilidad en el Diseño.	259
Art. 665. Objetivo.	259
Art. 666. Control de Calidad.	259
Art. 667. Obras que requieren Director Técnico de Obra.	259
Art. 668. Responsabilidad del Director Técnico de Obra.	260
Art. 669. Cambio de Director Técnico.	260
Art. 670. Terminación de Funciones del Director Técnico de Obra.	260
Art. 671. Responsabilidad del Director Técnico de Obra.	260
Art. 672. Corresponsabilidad de Otros Profesionales.	260

Art. 673. Alcance.....	260
Art. 674. Obligaciones del Inspector de Ornato.....	260
Art. 675. De los Materiales.....	261
Art. 676. Requisitos de los Materiales.....	261
Art. 677. Almacenamiento de Materiales.....	262
Art. 678. Autorización para Nuevas Técnicas Constructivas.....	262
Art. 679. Características de los Elementos Estructurales.....	262
Art. 680. Requisitos y Precauciones para Excavaciones en Áreas Edificadas.....	262
Art. 681. Remoción y Mejora de Terrenos para Construcción.....	263
Art. 682. Excavaciones en Zonas de Alta Compresibilidad.....	263
Art. 683. Requisitos para Excavaciones Profundas en Zonas de Alta Compresibilidad.....	263
Art. 684. Requisitos Técnicos.....	263
Art. 685. Rellenos.....	264
Art. 686. Materiales de Relleno.....	264
Art. 687. Obligatoriedad de Regirse al Proyecto Aprobado.....	264
Art. 688. Calidad de Materiales.....	264
Art. 689. Procedimientos Técnicos.....	264
Art. 690. Sello Hermético.....	265
Art. 691. Pruebas Previas.....	265
Art. 692. Transporte Vertical de Materiales o Personas en Obras.....	265
Art. 693. Máquinas Elevadoras.....	265
Art. 694. Permiso para Demoliciones.....	266
Art. 695. Obligatoriedad de Responsable Técnico.....	266
Art. 696. Seguridades Previas.....	266
Art. 697. Explosivos.....	266
Art. 698. Retiro de Escombros.....	266
Art. 699. Objetivo.....	266
Art. 700. Alcance.....	266
Art. 701. Disposiciones Generales.....	266
Art. 702. Responsabilidades.....	267
Art. 703. Seguridad en la Ejecución de las Obras.....	267
Art. 704. Colocación de Materiales en la Vía Pública.....	267
Art. 705. Protección para el Tránsito en la Vía Pública.....	267
Art. 706. Protección de Edificaciones Colindantes, de la Vía Pública y de Instalaciones.....	267
Art. 707. Construcciones Provisionales.....	267
Art. 708. Obligaciones de los Propietarios.....	267
Art. 709. Limitaciones de Predios por Suspensiones de Obra.....	267
Art. 710. Suspensión de Excavaciones.....	267
Art. 711. Dispositivos de Seguridad.....	268
Art. 712. Procedimientos Constructivos.....	268
Art. 713. Precauciones Necesarias.....	268
Art. 714. Redes de Seguridad y Arneses de Protección.....	268
Art. 715. Equipos de Protección Personal.....	268
Art. 716. Condiciones de Higiene y de Medicina Laboral Preventiva.....	268

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. BARRIOS, PARROQUIAS CATACOCCHA - LOURDES.....	58
Tabla 2. CARACTERÍSTICAS DE ASENTAMIENTOS.....	60
Tabla 3. TRATAMIENTOS DE SUELO URBANO, Cantón Paltas.....	61
Tabla 4. TRATAMIENTOS DE SUELO RURAL.....	63
Tabla 5. TRATAMIENTO DE DESARROLLO, Suelo Rural Cantón Paltas.....	63
Tabla 6. SUELO RURAL, DE PROTECCIÓN.....	63
Tabla 7. SUELO RURAL, Tratamiento de Promoción Productiva.....	64
Tabla 8. SUELO RURAL, Tratamiento Mitigación.....	64
Tabla 9. USOS DE SUELO ESPECÍFICOS, Cantón Paltas.....	65
Tabla 10. MATRIZ DE USO DE SUELO URBANO Y SUS ACTIVIDADES.....	66
Tabla 11. MATRIZ DE USO DE SUELO RURAL.....	67
Tabla 12. MATRIZ DE USO DE SUELO RURAL.....	67
Tabla 13. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT), Centros Urbanos, Cantón Paltas.....	72

Tabla 14. PIT, RURALES DE PROTECCIÓN, Cantón Paltas	75
Tabla 15. PIT, RURALES DE PRODUCCIÓN, Cantón Paltas	76
Tabla 16. MATRIZ DE USO DE SUELO RURAL, Cantón Paltas	77
Tabla 17. COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO RURAL, Cantón Paltas	78
Tabla 18. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PIT RURAL	79
Tabla 19. USOS DE SUELO URBANO POR PIT, Cantón Paltas	83
Tabla 20. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA PIT URBANOS, Cantón Paltas	84
Tabla 21. ALTURA MÁXIMA EN RELACIÓN AL NÚMERO DE PISOS.....	87
Tabla 22. CORREDORES DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.....	90
Tabla 23. SANCIONES APLICABLES	102
Tabla 24. CARACTERÍSTICAS PARA CONJUNTOS HABITACIONALES.....	116
Tabla 25. CARACTERÍSTICAS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	117
Tabla 26. RESTRICCIONES POR PROTECCIÓN, Centros Urbanos Cantón Paltas	120
Tabla 27. GRUPOS DE VIVIENDAS	136
Tabla 28. SERVICIOS COLECTIVOS DEL EDIFICIO	138
Tabla 29. CARACTERÍSTICA DE LAS VIVIENDAS	139
Tabla 30. VALORES REFERENCIALES DE COBRO POR USO DE ESPACIO PÚBLICO	146
Tabla 31. DIMENSIONES MÍNIMAS PARA LOS DIFERENTES ESPACIOS EN UN EDIFICIO	160
Tabla 32. CARACTERÍSTICAS DE DEPARTAMENTOS DE UN SOLO AMBIENTE.....	161
Tabla 33. CARACTERÍSTICAS DE PUERTAS	161
Tabla 34. ESTACIONAMIENTOS.....	161
Tabla 35. EDIFICIO DE COMERCIOS, SERVICIOS Y OFICINAS	162
Tabla 36. ESTACIONAMIENTOS.....	163
Tabla 37. ASPECTOS GENERALES EDIFICIOS EDUCATIVOS.....	164
Tabla 38. ESTACIONES DE SERVICIO Y GASOLINERAS	165
Tabla 39. ASPECTOS GENERALES CENTROS DE REUNIÓN	166
Tabla 40. ASPECTOS GENERALES MECÁNICAS, LAVADORAS Y VULCANIZADORAS	168
Tabla 41. ASPECTOS GENERALES EDIFICIOS DE ALOJAMIENTO	169
Tabla 42. ASPECTOS GENERALES EDIFICIOS DE SALUD	172
Tabla 43. ESPECIFICACIONES DE GRADERÍOS.....	173
Tabla 44. ASPECTOS GENERALES EDIFICIOS PARA INDUSTRIA.....	174
Tabla 45. ASPECTOS GENERALES PISCINAS	175
Tabla 46. TIPO DE EDIFICACIÓN.....	209
Tabla 47. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN DE CAMPO	210
Tabla 48. APLICACIÓN Y LIMITACIONES DE LOS ENSAYOS.....	211
Tabla 49. TIPOS DE MUESTRAS	212
Tabla 50. ENSAYOS DE LABORATORIO	212
Tabla 51. NÚMERO DE PUNTOS A INVESTIGAR	213
Tabla 52. DISTORSIÓN ANGULAR	216
Tabla 53. PROBLEMA DE COLAPSABILIDAD	220
Tabla 54. CLASIFICACIÓN DE SUELOS EXPANSIVOS	222
Tabla 55. CARACTERÍSTICAS DE LOS SUELOS PARA CONSTRUCCIONES.....	226
Tabla 56. ENSAYOS DE LABORATORIO MÁS COMUNES.....	227
Tabla 57. PROFUNDIDAD DE LAS EXPLORACIONES	228
Tabla 58. ESPACIAMIENTO RECOMENDADO ENTRE PERFORACIONES SEGÚN TIPO DE OBRA.....	228
Tabla 59. CAUDALES Y DIÁMETROS RECOMENDADOS.....	231
Tabla 60. CONSUMOS DE DOTACIÓN PARA DISEÑOS	232
Tabla 61. CONSUMOS DE DOTACION PARA DISEÑO.....	232
Tabla 62. CONSUMOS DE DOTACION PARA DISEÑO.....	233
Tabla 63. DIÁMETRO DE TUBOS DE REBOSE PARA TANQUES POR GRAVEDAD	233
Tabla 64. UNIDADES DE CONSUMO POR APARATOS SANITARIOS.....	234
Tabla 65. UNIDADES DE CONSUMO POR APARATOS SANITARIOS.....	234
Tabla 66. UNIDAD DE CONSUMO EN FUNCIÓN DEL DIÁMETRO DE TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN	234
Tabla 67. UNIDAD DE CONSUMO EN FUNCIÓN DEL DIÁMETRO DE TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN	234
Tabla 68. DIÁMETRO MÍNIMO DE TUBO QUE ABASTECE UN APARATO	235
Tabla 69. ESPACIAMIENTO DE ABRAZADERAS	237
Tabla 70. ESPACIAMIENTO DE ABRAZADERAS	238
Tabla 71. UNIDADES DE DESCARGA.....	240
Tabla 72. UNIDADES DE DESCARGA PARA APARATOS NO ESPECIFICADOS.....	240
Tabla 73. CAPACIDAD DE DESCARGA	240

Tabla 74. CAPACIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE DESCARGA Y LONGITUDES MÁXIMAS EN TUBERÍAS DE DRENAJE (α)	241
Tabla 75. CAPACIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE DESCARGA Y LONGITUDES MÁXIMAS EN TUBERÍAS DE DRENAJE (α)	241
Tabla 76. DIÁMETROS Y LONGITUDES DE LAS TUBERÍAS DE VENTILACIÓN	242
Tabla 77. ESPACIAMIENTO DE ABRAZADERAS	243
Tabla 78. DIMENSIONAMIENTO DE RAMALES VERTICALES DE DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS	244
Tabla 79. DIMENSIONAMIENTO DE RAMALES HORIZONTALES DE DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS	244
Tabla 80. DIÁMETRO DE LAS CANALES SEMICIRCULARES DE TECHO	245
Tabla 81. DIÁMETRO DE LAS CANALES SEMICIRCULARES DE TECHO	245
Tabla 82. NÚMERO DE INODOROS REQUERIDOS PARA EDIFICACIONES COMERCIALES	246
Tabla 83. NÚMERO DE LAVAMANOS REQUERIDOS PARA EDIFICACIONES COMERCIALES	246
Tabla 84. APARATOS DE FONTANERÍA EN SANITARIOS COMUNES A VARIOS LOCALES	246
Tabla 85. INODOROS Y ORINALES EN SANITARIOS PARA RESTAURANTES, CAFETERIAS, FUENTES DE SODA Y SIMILARES	247
Tabla 86. LAVAMANOS EN SANITARIOS PARA RESTAURANTES, CAFETERIAS, FUENTES DE SODA Y SIMILARES	247
Tabla 87. APARATOS REQUERIDOS EN SANITARIOS PARA EDIFICACIONES DEL GRUPO DE USO INDUSTRIAL (F)	247
Tabla 88. APARATOS DE FONTANERÍA EN SANITARIOS MÚLTIPLES DE EDIFICACIONES DEL SUBGRUPO DE USO SALUD	247
Tabla 89. INODOROS REQUERIDOS EN CENTROS DE EDUCACIÓN PREESCOLAR	248
Tabla 90. LAVAMANOS REQUERIDOS EN CENTROS DE EDUCACIÓN PREESCOLAR	248
Tabla 91. APARATOS DE FONTANERÍA REQUERIDOS EN CENTROS DE EDUCACIÓN PRIMARIA	248
Tabla 92. APARATOS DE FONTANERÍA REQUERIDOS EN CENTROS DE EDUCACIÓN SECUNDARIA, UNIVERSITARIA Y CENTROS DE ADULTOS	248
Tabla 93. INODOROS Y ORINALES EN EDIFICACIONES DEL GRUPO E USO LUGARES DE REUNIÓN	248
Tabla 94. LAVAMANOS EN EDIFICACIONES DEL GRUPO DE USO LUGARES DE REUNIÓN	248
Tabla 95. APARATOS DE FONTANERÍA EN SANITARIOS COMUNES PARA RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES Y SIMILARES	249
Tabla 96. NORMAS PARA DETERMINACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	257
Tabla 97. LÍMITES DE DISEÑO PARA SUBRASANTES	257
Tabla 98. ENSAYOS PARA CONTROL DE CALIDAD DE LOS MATERIALES PETREOS	261
Tabla 99. ENSAYOS PARA CONTROL DE CALIDAD DE CEMENTOS Y MORTEROS	261
Tabla 100. NORMAS PARA CONTROL DE CALIDAD DEL HORMIGÓN FRESCO Y ENDURECIDO	262

ÍNDICE DE ESQUEMAS

Esquema 1. Descripción de Usos de Suelo	65
Esquema 2. Ocupación de Suelo	85
Esquema 3. Márgenes de Protección en Ríos	109
Esquema 4. Diseño de Paso Peatonal Provisional (Axonometría)	146
Esquema 5. Diseño de Paso Peatonal Provisional (Planta / Elevación)	147
Esquema 6. Estacionamientos	163
Esquema 7. Márgenes de Seguridad de Torres de Transmisión	177
Esquema 8. Pendiente Referencial del Terreno	194
Esquema 9. Predios con Superficie Plana	195
Esquema 10. Definición de Planta Baja en Terreno Plano con Retiro Frontal	195
Esquema 11. Definición de Planta Baja en Terreno Plano sobre Línea de Fábrica	195
Esquema 12. Altura de la Edificación en Predios con Pendiente Positiva o Negativa con Retiro Frontal hacia una o dos vías	196
Esquema 13. Profundidad en Cimentaciones	213
Esquema 14. Profundidad de Cimentación en Plateas o Solados	214
Esquema 15. Asentamiento Diferencial	216
Esquema 16. Cimientos Cargados Excéntricamente	219
Esquema 17. Criterios del Potencial de Colapso	220
Esquema 18. Clasificación del Cambio Potencial de Volumen para Suelos Arcillosos	222

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La aprobación de la Constitución de la República del Ecuador en el año 2008, logró avances significativos en el ordenamiento territorial y en la gestión del uso del suelo, en su preámbulo se menciona “Una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad y armonía con la naturaleza, para alcanzar el buen vivir”; garantizando una distribución equitativa de los espacios, con el objetivo de prevalecer el interés colectivo sobre los intereses particulares.

El derecho a la ciudad y la función social vinculada al derecho de propiedad están consagrados en la legislación. Esta carta magna establece que todas las personas tienen el derecho a disfrutar plenamente de la ciudad y sus espacios públicos, fundamentado en principios de sustentabilidad y justicia social.

La Nueva Agenda Urbana fue aprobada durante la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), ratificada por la Asamblea General de la ONU en su sexagésima octava sesión plenaria el 23 de diciembre de 2016. Esta Agenda busca el establecimiento de un ideal común que beneficie a toda la ciudad, orientándose hacia un futuro sostenible que garantice los derechos ciudadanos a la igualdad, al acceso a los beneficios urbanos y al derecho a la ciudad, de acuerdo con el marco global para el desarrollo presenta principios rectores basados en la experiencia histórica de la humanidad en la planificación, construcción y gestión de entornos urbanos, con el objetivo de ofrecer a las personas un entorno social equilibrado y sostenible, promoviendo políticas que favorezcan el desarrollo urbano.

Respecto al ideal común, en su numeral 13, se menciona: “Imaginamos ciudades y asentamientos humanos que cumplen con su función social, incluyendo la función social y ecológica del suelo, con el objetivo de alcanzar progresivamente el derecho a una vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, y garantizando el acceso universal y asequible a agua potable, saneamiento, y bienes y servicios de calidad en áreas como seguridad alimentaria, salud, educación, infraestructura, movilidad, transporte, energía, calidad del aire y medios de vida.”

El desarrollo urbano sostenible, en favor de la inclusión social y la erradicación de la pobreza, se encuentra claramente delineado en la Nueva Agenda Urbana, específicamente en el numeral 25, donde se afirma que: “Reconocemos que la erradicación de la pobreza en todas sus formas y dimensiones, incluida la pobreza extrema, es el mayor desafío que enfrenta el mundo y es esencial para el desarrollo sostenible. También reconocemos que la creciente desigualdad y la persistencia de múltiples dimensiones de la pobreza, que incluyen el aumento de habitantes en barrios marginales y asentamientos informales, impactan tanto a países desarrollados como en desarrollo, y que la organización espacial, accesibilidad y diseño urbano, junto con la infraestructura y servicios básicos, pueden fomentar o entorpecer la cohesión social, igualdad e inclusión.”

En relación con el desarrollo urbano resiliente y sostenible, el numeral 63 indica: “Reconocemos que las ciudades y asentamientos humanos enfrentan amenazas sin precedentes debido a patrones insostenibles de consumo y producción, pérdida de biodiversidad, presión sobre ecosistemas, contaminación, desastres naturales y provocados por el ser humano, así como el cambio climático. Estas condiciones socavan los esfuerzos para erradicar la pobreza en todas sus formas y alcanzar un desarrollo sostenible.”

De igual manera, en el numeral 69 se establece el compromiso de: “Preservar y promover la función social y ecológica de la tierra, incluidas las zonas costeras que apoyan a las ciudades, y fomentar soluciones basadas en ecosistemas para garantizar prácticas de consumo y producción sostenibles, sin exceder la capacidad regenerativa de los ecosistemas.”

El año 2010, con la aprobación del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece un nuevo marco normativo para la organización territorial del Estado. Este código define de manera clara las competencias exclusivas y concurrentes para cada nivel de gobierno, lo que facilita un sistema de gestión eficiente y eficaz. Asimismo, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) integra la planificación territorial con la gestión financiera, estableciendo por primera vez la obligatoriedad para cada nivel de gobierno de planificar su desarrollo

y formular Planes de Ordenamiento Territorial. Esto se realiza en un contexto de complementariedad y subsidiaridad, considerando tanto las directrices del nivel superior como las necesidades del nivel local.

La Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene como propósito establecer los principios y normas fundamentales que guían el ejercicio de las competencias en ordenamiento territorial, tanto en áreas urbanas como rurales, así como su interacción con otras normativas que impacten significativamente en el territorio. Su objetivo es promover un desarrollo equilibrado y equitativo, garantizando el ejercicio del derecho a la ciudad, un hábitat seguro y saludable, y una vivienda digna. Además, de busca asegurar la función social y ambiental de la propiedad, fomentando un desarrollo urbano inclusivo que contribuya al Buen Vivir de la población y que esté en sintonía con las competencias de los distintos niveles de gobierno.

Entre los principios rectores delineados en el artículo 5, numeral 6 de esta ley, se destacan:

a) La promoción de la ciudadanía plena, que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de las ciudades, en un marco de igualdad y justicia. b) La gestión democrática de las ciudades, facilitando formas de participación directa y representativa en la planificación y gestión urbana, además de garantizar la transparencia y rendición de cuentas. c) La función social y ambiental de la propiedad, priorizando el interés colectivo sobre el privado y asegurando el derecho a un hábitat seguro y saludable, con la prohibición de cualquier forma de confiscación.

La Ley también establece componentes esenciales para la organización del uso y gestión del suelo, constituyendo una base para la creación de un hábitat equilibrado, en cumplimiento de la normativa municipal local. Estos componentes permiten intervenir en la estructura urbana y la configuración predial, regular el mercado del suelo, financiar el desarrollo urbano y gestionar el uso del suelo en situaciones de asentamientos informales. Se ha implementado un nuevo enfoque técnico, estableciendo procedimientos y contenidos mínimos para los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT). Entre sus innovaciones se encuentra el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), que se formula como parte integral del PDOT. Este plan define las determinaciones urbanísticas relacionadas con el uso y ocupación del suelo, especificando las actividades permitidas tanto en áreas urbanas como rurales, así como los parámetros de edificabilidad. El PUGS incluye un componente estructural que vincula la planificación territorial con el ordenamiento urbanístico, asegurando así un enfoque integral en la gestión del suelo. Aunque los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) son de carácter obligatorio para el sector público y funcionan como una guía para el sector privado, los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) son obligatorios tanto para el sector público como para el privado. Estos PUGS tienen una duración de doce años, durante los cuales se debe preservar el componente estructurante del territorio. Sin embargo, las regulaciones urbanísticas relacionadas con el suelo urbano y rural pueden ser reevaluadas al comienzo de cada nueva administración

El Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, tiene como objetivo normar el procedimiento de formulación y actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial, así como regular las actividades de entidades públicas y privadas involucradas en la planificación, coordinación, regulación y control administrativo bajo el marco de dicha ley.

El Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025, considerando las características del Sistema Territorial Ecuatoriano actual, presenta una propuesta que incluye diversos lineamientos y directrices. Estos abarcan la cohesión territorial con un enfoque en la sostenibilidad ambiental y la gestión de riesgos, así como principios para garantizar un acceso equitativo a la infraestructura y al conocimiento. Además, se proponen pautas para la articulación en la gestión territorial y para una gobernanza efectiva a múltiples niveles.

Este plan establece que "la búsqueda de un futuro próspero y equitativo se reconoce como deber primordial del Estado. El desarrollo sostenible y significativo se construye sobre la base de la participación y la voz de todos los sectores de la sociedad. La planificación del desarrollo del Ecuador no es un proceso aislado y exclusivo, es una iniciativa inclusiva que refleja las necesidades, aspiraciones y perspectivas de la población en su conjunto".

Mejorar la seguridad y sostenibilidad de las ciudades implica asegurar el acceso a viviendas seguras y asequibles, mejorar asentamientos informales, invertir en transporte público, crear espacios verdes y promover una planificación urbana participativa e inclusiva, para ello es fundamental establecer políticas sociales, económicas y ambientales que aseguren un hábitat saludable y seguro. Esto incluye facilitar el acceso al suelo, así como su financiación, crédito y asistencia técnica, todo en coordinación con los diversos niveles de gobierno y respetando las competencias definidas en la Constitución y la ley para los organismos correspondientes. Es esencial contar con una regulación cantonal que establezca los marcos legales necesarios para su cumplimiento.

La propuesta de una ordenanza para el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Paltas busca fomentar una interacción adecuada entre el espacio geográfico, la población y la correcta utilización de los recursos. Esto se basa en la función social y ambiental de la propiedad, priorizando el interés colectivo sobre el individual, y promoviendo un desarrollo sostenible que garantice el buen vivir, la inclusión territorial y una distribución equitativa de los servicios públicos, en consonancia con los principios del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, así como el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Para lograr un desarrollo socioeconómico equilibrado en el cantón Paltas, que mejore la calidad de vida de sus ciudadanos, es imprescindible contar con una normativa que regule la gestión responsable de los recursos naturales, el uso racional del suelo urbano y rural, y la protección del medio ambiente. Todo esto debe llevarse a cabo dentro de un marco constitucional que asegure la implementación efectiva de políticas públicas.

En cumplimiento del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se debe integrar el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas, ajustándose a las necesidades institucionales para garantizar la función social y ambiental de la propiedad. Por ello, en cumplimiento de las disposiciones constitucionales, internacionales, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas promulga el desarrollo normativo para la implementación del Plan de Uso y Gestión del Suelo en la ciudad.

CONSIDERANDO

Que, el artículo 3, numeral 5 y 6 de la Constitución de la República del Ecuador establece que son deberes primordiales del Estado: *“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”*; *“Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”*;

Que, el artículo 14, de la Constitución de la República reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, Sumak Kawsay;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*;

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza que: Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 26 establece: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”*;

Que, el artículo 238 de la Carta Magna establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana (...) Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “Los Gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, en su numeral 1 en cuanto al régimen de competencias de los gobiernos municipales establece: “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” y en el numeral 2 dicta: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente;

Que, el artículo 276 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: 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 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. 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;

Que, el artículo 379 de la Constitución de la República del Ecuador numeral 2 determina que: Las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico;

Que, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;

Que, los artículos 409 y 410 de la Constitución de la República del Ecuador, respectivamente determinan que: “Es de interés público y prioridad nacional la conservación del suelo, en especial su capa fértil. Se establecerá un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión (...)” y: “El Estado brindará a los agricultores y a las comunidades rurales apoyo para la conservación y restauración de los suelos, así como para el desarrollo de prácticas agrícolas que los protejan y promuevan la soberanía alimentaria”;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.”;

Que, en la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, indica: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, deberán contemplar en sus instrumentos de ordenamiento territorial la prohibición del asentamiento de áreas urbanas en las zonas aledañas y colindantes a la red vial estatal o provincial con el fin de mantener los niveles de servicio de vialidad planificados. En caso de inobservancia de esta disposición por la falta de planificación o ejercicio de control del ordenamiento territorial debidamente declarada por la autoridad competente, los niveles de gobierno responsables deberán asumir el costo que corresponda a la infraestructura vial referida, valor que será descontado de forma automática del presupuesto asignado al gobierno autónomo descentralizado respectivo”;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 2 manifiesta que: “Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de esta que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos (...)”

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que: “Las transferencias de derechos fundados en 'posesiones, derechos y acciones de sitio', 'derechos y acciones de montaña' y los originados en tales instrumentos y otros similares, como hijuelas, compraventa de derechos y acciones, herencias, donaciones, prescripción adquisitiva de dominio sobre tierras estatales, no constituyen título de propiedad por el hecho de haberse inscrito ante el Registro de la Propiedad y catastrado en el municipio, ni aún si hayan pagado tributos por el predio. Está prohibido a las y los notarios, registradores de la propiedad y funcionarios municipales, protocolizar, certificar, incorporar al catastro, registrar o autorizar particiones, sucesiones, transferencias de dominio y más actos y contratos basados en títulos, instrumentos o 'derechos y acciones de sitio', 'derechos y acciones de montaña' y otros similares. De hacerlo, no obstante, esta prohibición, tales actuaciones, actos y contratos se presumirán legalmente nulos, sin perjuicio de la responsabilidad legal de los responsables y la sanción que corresponda”;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el literal c) del artículo 60, prescribe: “Mantener la integridad del predio, en los términos de esta ley. Sin embargo, con autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional se podrá fraccionar una vez que se ha pagado el precio y cumplido el plazo de quince años a partir de la adjudicación y se ha cumplido el plan de manejo productivo, siempre que no se fraccione en superficies menores que la Unidad Productiva Familiar prevista en esta Ley”;

Que, en la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, indica: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, deberán contemplar en sus instrumentos de ordenamiento territorial la prohibición del asentamiento de áreas urbanas en las zonas aledañas y colindantes a la red vial estatal o provincial con el fin de mantener los niveles de servicio de vialidad planificados. En caso de inobservancia de esta disposición por la falta de planificación o ejercicio de control del ordenamiento territorial debidamente declarada por la autoridad competente, los niveles de gobierno responsables deberán asumir el costo que corresponda a la infraestructura vial referida, valor que será descontado de forma automática del presupuesto asignado al gobierno autónomo descentralizado respectivo”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el artículo 2, numeral 4 determina: *"Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas"*;

Que, el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: *"Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos (...)"*;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a su ámbito de aplicación, en su artículo 4 manifiesta que: *"Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República (...)"*;

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: *"Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-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 deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización (...)"*;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *"Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de las Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley"*;

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden (...)"*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal a) del artículo 54 manifiesta: *"Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizarla realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales"*, señalando en su literal c): *"Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;"*, en su literal m): *"Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización;"* y en su literal o): *"Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres"*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el artículo 55 literal a) y b) respectivamente: *"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 la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad"; y "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 56 establece que: "El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 57, literales a) y x) respectivamente señala: "Ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones";, y "Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 322, señala: "Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...)";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 471, determina qué; se considera fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo tiene por objeto: "(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado 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 y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.";

Que, el fin de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo con el numeral 3 de su artículo 3 es: "Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.";

Que, en el numeral 17 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se define como vivienda adecuada y digna: "Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura 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";

Que, el artículo 5, numeral 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que: *"Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural"*;

Que, el numeral 1 y 2 del artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respectivamente establece que: *"El derecho a un hábitat seguro y saludable"* y *"El derecho a una vivienda adecuada y digna"*;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, define que: *"El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno"*;

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone en su acápite 3 que: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno."*;

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece que: *"El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico."*

Que, el artículo 15 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dentro de la naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial determina, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 27 señala que: *"Además de lo establecido en el Código Orgánico 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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 40 establece: *"Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística(...)"*;

Que, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: *"Los instrumentos de gestión del suelo son 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 o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”;

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo”;

Que, el artículo 83 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo dentro de los usos preexistentes y provisionales determina, los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieren esos predios (...);

Que, el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano (...)”;

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;

Que, el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Consejo Municipal o Metropolitano”;

Que, el artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, sobre los planes parciales prescribe que: “La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares”;

Que, el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo”; y,

Que, el artículo 3 del Código Orgánico Administrativo dispone: Principio de eficacia: Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública en el ámbito de sus competencias;

Que, el artículo 4 del Código Orgánico Administrativo dispone: Principio de Eficiencia: Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales;

Que, el artículo del Código Orgánico Administrativo dispone: Principio de Calidad: Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente la necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia en el uso de los recursos públicos;

Que, el artículo 19 del Código Orgánico Administrativo dispone: Principio de Imparcialidad e Independencia: Los servidores públicos evitar resolver por efectos o desafectos que supongan un conflicto de interés o genera en actuaciones incompatibles con el interés general los servidores públicos tomarán sus resoluciones de manera autónoma inciso 2;

Que, el artículo 31 del Código Orgánico Administrativo dispone: Derecho fundamental a la buena administración pública: Las personas son titulares del derecho a la buena administración pública que se concreta en la aplicación de la Constitución, los instrumentos internacionales, la ley y este código;

Que, *el cantón Paltas, en respuesta al desarrollo y crecimiento dinámico experimentado en los últimos años, requiere de normativa idónea para preservar la integridad de sus habitantes y del ambiente, así como propiciar una estructura articulada y complementaria de asentamientos humanos, que den como resultado un adecuado uso, ocupación y protección de sus recursos naturales;*

Que, *el ordenamiento urbano sostenible, sólo puede lograrse controlando las áreas de influencia que circundan a las áreas urbanas, las mismas que se debe conservar y potenciar, siendo imprescindible proteger su suelo y características de uso agropecuario, tanto para mantener el equilibrio ecológico, garantizar la soberanía alimentaria, así como para defender el medio físico y el entorno paisajístico natural característico del suelo rural del cantón Paltas;*

Que, *a fin de contribuir a la sostenibilidad del sistema de asentamientos urbanos del cantón Paltas, es necesario conservar, preservar y potenciar, los elementos necesarios para su desarrollo equitativo y la consecución de un ambiente y paisaje únicos;*

Que, *es imprescindible establecer una adecuada distribución de las actividades urbanas de la población en el espacio urbano del cantón Paltas, que establezca una adecuada conectividad potenciando el rol que le corresponde en el espacio cantonal, para optimizar la utilización de los servicios de, infraestructuras y equipamientos disponibles y proyectados, evitando los inconvenientes por usos no compatibles y que a su vez propicien la optimización del transporte garantizando una adecuada y equitativa movilidad de sus pobladores considerando los enfoques de seguridad, generacionales y sociales;*

Que, *el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, tiene como misión impulsar el desarrollo humano sustentable, basado en un nuevo modelo de gestión, fundamentado en los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad territorial, integración y participación ciudadana con el fin de lograr el buen vivir de los habitantes de Paltas;*

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 7, 55 literales a), b) y c), 56, 57 literales a) y x), y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paltas, expide la siguiente:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PALTAS

PRIMERA PARTE

TÍTULO I: ASPECTOS GENERALES

Art. 1. Objeto.

La presente ordenanza tiene por objeto aprobar y poner en vigencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), urbano y rural, como instrumentos de desarrollo y de atención de las necesidades humanas del cantón Paltas, los cuales serán implementados a través del ejercicio de sus competencias.

Art. 2. Ámbito de Aplicación y Obligatoriedad.

La presente ordenanza será de aplicación obligatoria por parte de las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas que realicen actividades en el suelo urbano y rural del cantón Paltas, acorde a la naturaleza de los instrumentos de planificación definidos en la ley.

Las definiciones y alcance del plan de desarrollo y ordenamiento territorial y el plan de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, se sujetarán a esta ordenanza, a las disposiciones legales de la respectiva materia y a lo determinado por el organismo técnico competente.

Art. 3. Fines.

Constituyen fines relacionados a la planificación de desarrollo y ordenamiento territorial y al uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Paltas los siguientes:

Brindar una mejor calidad de vida a los habitantes del cantón Paltas a través del pleno ejercicio del derecho a la ciudad, garantizando un hábitat seguro, viviendas adecuadas y acceso a servicios de salud dignos.

- a) Fomentar el desarrollo de las capacidades de la población, promoviendo el crecimiento socioeconómico, político y cultural de la comunidad, así como una gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, asegurando un uso sostenible del territorio.
- b) Asegurar el respeto y ejercicio de los derechos individuales y colectivos, tanto los consagrados en la Constitución como aquellos reconocidos en tratados internacionales, mediante la implementación de políticas públicas que mejoren las condiciones de vida y faciliten la prestación eficiente de bienes y servicios públicos.
- c) Reducir las inequidades en sus diversas formas: territorial, intercultural, intergeneracional y de género.
- d) Garantizar el acceso a la cultura, permitiendo a los ciudadanos disfrutar plenamente de la vida cultural del cantón, así como preservar y enriquecer su patrimonio cultural.
- e) Mejorar y optimizar la calidad de la inversión pública, en beneficio directo de la ciudadanía del cantón.
- f) Definir un modelo económico productivo y ambiental que contemple la infraestructura y la conectividad necesarias para el desarrollo.
- g) Promover un ordenamiento territorial justo y equilibrado, que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión en el cantón.
- h) Establecer el uso adecuado del suelo para asegurar su aprovechamiento sostenible.
- i) Recuperar y conservar la naturaleza, manteniendo un entorno saludable y sustentable que garantice el acceso equitativo y permanente a recursos como agua, aire y suelo, así como a los beneficios del patrimonio natural.
- j) Fortalecer las capacidades institucionales en el sector público, promoviendo procesos de gobernanza, participación ciudadana, control social y descentralización.

- k) Aprovechar el suelo urbano y rural de manera eficiente y equitativa, para consolidar un hábitat seguro y saludable en el cantón.
- l) Proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del cantón, con el fin de promover un desarrollo integral del ser humano.
- m) Facilitar la participación de la sociedad en los beneficios económicos derivados de las decisiones y acciones públicas, así como en el desarrollo urbano en general.
- n) Asegurar una distribución equilibrada y justa de los recursos, riquezas, servicios y oportunidades dentro del territorio, garantizando la sustentabilidad y sostenibilidad de estos elementos.

Art. 4. Principios Rectores.

Para la implementación de esta ordenanza, se deberán observar y aplicar los principios constitucionales que protegen la dignidad humana, así como aquellos relacionados con la planificación y las finanzas públicas. Igualmente, se tendrán en cuenta los principios de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo establecidos en la legislación pertinente. También se priorizarán los principios de simplicidad administrativa, eficiencia, integración y calidad en todos los procesos.

Art. 5. Definiciones.

Para la correcta aplicación de la presente ordenanza, se observarán las siguientes definiciones:

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.

Asentamientos humanos: Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Afectaciones: Son una limitación de parte o de la totalidad de un predio, respecto a las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, significan cargas que restringen el uso y ocupación por su condición.

Amenaza: Es un proceso, fenómeno o actividad humana que puede ocasionar muertes, lesiones u otros efectos en la salud, daños a bienes, interrupciones sociales y económicas o daños ambientales.

Aprovechamiento urbanístico: Es la capacidad teórica, actual o potencial, que tiene una superficie de terreno para ser edificada y utilizada.

Área bruta o área total: Es el área total del lote objeto de una actuación urbanística, polígono de intervención territorial o de un plan urbanístico complementario.

Área útil urbanizable: Es la superficie de suelo, en la que se pueden realizar procesos de edificación y urbanización. Se obtendrá de descontar del área total, el área correspondiente a áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Área neta: Es la superficie del suelo de un polígono de intervención territorial o plan urbanístico complementario, en la cual, se pueden implantar edificaciones. Se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, las vías, espacios públicos y equipamientos propios del proceso de urbanización.

Área edificable: Es el área que se obtendrá de descontar del área útil urbanizable, vías planificadas y equipamientos.

Barrio: Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

Beneficios: Se constituyen por las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios.

Cargas: Constituyen gravámenes, imposiciones o afectaciones en la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, los equipamientos públicos y los inmuebles de interés cultural.

Igualmente se consideran cargas urbanísticas, los costos asociados a la formulación y gestión de los procesos de planificación, tanto materiales, como sociales.

Cargas generales: Son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales, correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes principales de servicios públicos. Las cargas generales expanden o se conectan con infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística, pero benefician a los propietarios que se encuentran dentro de unidad de actuación urbanística y, por tanto, su financiamiento se distribuye entre ellos. Dentro de las cargas generales se considera tanto el suelo, como el costo de construcción de la infraestructura principal. Estas cargas deben ser financiadas a través de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

Coefficiente de ocupación del suelo: Es el porcentaje de ocupación de suelo permitido para la edificabilidad en planta baja.

Concesión onerosa: 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.

Ciudad: Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

Desarrollo urbano: Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

Densidad de población: Es una cantidad de personas asentadas en un suelo delimitado, que se expresa generalmente en habitantes por hectárea.

Densidad de vivienda: Es la cantidad de viviendas que se asientan en un determinado territorio, que se expresa generalmente en viviendas por hectárea.

Densidad bruta de vivienda: Es la cantidad de viviendas que se asientan dentro del área total o área bruta. Se lo obtiene al dividir el número de viviendas para el área total de un polígono de intervención, o el área total del límite de un plan urbanístico complementario en hectáreas.

Densidad neta de vivienda: Es la cantidad de viviendas que se asientan dentro del área neta o área edificable. El cálculo de la densidad neta de viviendas se lo aplicara de forma diferenciada, de acuerdo con la actuación urbanística que se realiza.

Espacio público: Es el espacio de suelo destinado al uso público, esto es, por parte de la ciudadanía en general.

Edificabilidad: Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

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.

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

Fraccionamiento rural o agrícola: Consiste en la forma de habilitar suelo rural mediante partición, división o subdivisión de un lote de mayor extensión en dos o más predios debidamente delimitados, siempre y cuando cumplan con las normativas legales vigentes, y estén destinados a un aprovechamiento rural.

Fraccionamiento urbano: Consiste en la forma de habilitar suelo urbano mediante procesos de división de dos o más lotes que implican cargas y beneficios y proceso de urbanización, cumpliendo con las determinantes de uso y ocupación de suelo establecidas en esta normativa.

Frente mínimo: Es la longitud lineal mínima del frente de un predio o terreno, establecido en los polígonos de intervención territorial.

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

Fondo del predio: Es la distancia medida desde el punto medio del frente del predio, hasta el punto medio del lado posterior del predio.

Implantación continua: La conformación volumétrica de esta implantación tiene como elemento principal la continuidad de las fachadas construidas en cada predio con sus colindantes, estableciendo un único plano edificado común que coincide con la alineación del viario.

Índice de edificabilidad básico: Es un coeficiente que determina la capacidad de aprovechamiento constructivo que no requiere de una contraprestación por parte del propietario del suelo y se encuentra definida en cada polígono de intervención territorial.

La capacidad de aprovechamiento se obtiene multiplicando el índice por el área neta del predio.

Índice de edificabilidad máximo: Es un coeficiente de edificabilidad que es el resultante del área máxima de construcción, de acuerdo de las determinantes de cada polígono de intervención territorial, dividido para el área neta. Se podrá alcanzar la edificabilidad máxima mediante la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan.

Infraestructura básica: Constituyen obras de electricidad, agua potable y saneamiento.

Lindero: Es la línea que delimita legalmente el límite de un predio o terreno con respecto a otro, o al de un espacio público.

Línea de fábrica: Línea imaginaria que divide el espacio privado del espacio público o del espacio afectado para un uso público dentro del marco de la normativa vigente en materia.

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.

Lote: Es la superficie de suelo producto de un fraccionamiento autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paltas o el órgano competente de conformidad a la ley.

Manzana: Superficie de suelo conformada por uno o varios predios colindantes, delimitados por vías públicas.

Mitigación: Disminución o reducción al mínimo de los efectos adversos de un suceso peligroso.

Pendiente: Es la medida de inclinación de un terreno medida en porcentaje, que se obtiene al dividir la distancia vertical para la distancia horizontal.

Polígonos de Intervención Territorial: Son áreas urbanas o rurales que los planes de uso y gestión del suelo definen, basándose en la identificación de características homogéneas como las geomorfológicas, ambientales, paisajísticas, urbanísticas, socioeconómicas e histórico-culturales, así como en la capacidad de soporte del territorio. Además, pueden incluir áreas afectadas por grandes infraestructuras de alto impacto territorial, donde deben aplicarse los tratamientos adecuados, conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Predio: Superficie de terreno con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro delimitado en escritura pública debidamente inscrita en el no, estos, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Paltas.

Predio preexistente: son predios cuya escritura pública es anterior a la presente ordenanza, pueden estar ubicados en el suelo urbano o rural del cantón Paltas.

Rampa de acceso vehicular privada: Son las rampas que se realizan al interior del predio, para el ingreso o salida de vehículos de los propietarios de un predio.

Rampa de acceso vehicular público: Es la rampa que se realiza en la acera de una vía pública, para dar acceso vehicular a los predios.

Reconstrucción: Intervención que permite la devolución parcial o total de las características originales de una edificación.

Retiro frontal: Distancia mínima establecida entre el espacio público o espacio destinado al uso público y la fachada frontal de la edificación que se levanta en el terreno o la distancia establecida entre el eje de una vía y la fachada frontal de la edificación a levantarse en el terreno, este se determina en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.

Retiro lateral: Distancia mínima establecida entre el lindero lateral de un lote o terreno y la fachada lateral de la edificación, este se determina en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo.

Retiro posterior: Distancia mínima establecida entre el lindero posterior de un lote y la fachada posterior de la edificación, este se determina en el permiso definitivo de construcción o informe respectivo. El retiro podrá ser aplicado desde planta baja, planta alta o según como lo determine la normativa vigente.

Retiro: Distancia mínima establecida en la norma urbanística vigente entre el lindero de un lote y la superficie edificable.

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. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación: suelo consolidado, suelo no consolidado, suelo de protección.

Suelo rural: es aquel que por su condición natural o ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de interés natural paisajístico, histórico-cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría urbana

Subsuelo: Pisos construidos bajo el nivel de la vía.

Susceptibilidad: Es el grado de fragilidad interna de un sujeto, objeto o sistema para enfrentar una amenaza y recibir un posible impacto debido a la ocurrencia de un evento peligroso.

Tratamientos Urbanísticos: Los tratamientos son directrices que guían las estrategias de planificación urbanística para suelo urbano y rural dentro de un polígono de intervención territorial, basándose en las características morfológicas, físico-ambientales y socioeconómicas de cada área

Unidad de vivienda: Local diseñado o considerado para uso de una persona o familia en el cual se provee facilidades para instalaciones de equipo de cocina y baño.

Urbanización: Es el proceso de dotación de obras de infraestructuras, equipamientos y espacio público, con fines de desarrollo urbano.

Vía planificada: Es el trazado vial proyectado dentro de un proceso de planificación debidamente aprobado por el órgano competente.

TÍTULO II: ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I: INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 6. Del Ordenamiento Territorial.

El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo.

El ordenamiento territorial se realizará acorde a los instrumentos supranacionales, nacionales, regionales, provinciales y locales de planificación y ordenamiento territorial, en los términos establecidos en la ley y en las directrices vinculantes para la planificación territorial descentralizada.

La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas.

Art. 7. Objeto.

El ordenamiento territorial tiene por objeto:

- a) La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio.
- b) La protección del patrimonio natural y cultural del territorio.
- c) La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.

Art. 8. Ordenamiento a Nivel Local.

Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel local son el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y sus planes complementarios.

CAPÍTULO II: DEFINICIONES Y ESTRUCTURA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 9. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El PDOT es un instrumento técnico y normativo para la planificación territorial. Orienta las intervenciones de las instituciones públicas y privadas para generar el desarrollo local. En esencia, el PDOT es una propuesta para ordenar la gestión de un territorio, en armonía con los actores involucrados y de acuerdo con las vocaciones del territorio. Además, es un instrumento político, pues refleja la visión de desarrollo, estrategias, programas y proyectos que permiten alcanzar el plan de trabajo de la autoridad electa.

La creación del PDOT se basa en un análisis profundo de las características particulares de cada territorio, así como de las necesidades e intereses de su población. Además, se integra con las propuestas de las autoridades electas, reflejadas en su plan de trabajo.

Art. 10. Contenidos Mínimos de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.

De acuerdo con lo establecido en el Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán incluir, como mínimo, los siguientes componentes:

a) **Diagnóstico Estratégico:** El diagnóstico estratégico es fundamental para entender la realidad de un territorio y su población, al tiempo que identifica sus potencialidades y limitaciones. Este análisis debe abarcar, al menos, los siguientes aspectos:

1. **Punto de partida:** Un examen del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) vigente.

2. **Mapeo de actores:** Identificación de las entidades y personas que influyen en el territorio.

3. **El diagnóstico estratégico del PDOT incluye:**

Dinámica poblacional: Un análisis de las tendencias demográficas en la zona.

Uso del suelo: Evaluación de las actuales formas de ocupación y su impacto, tanto ambiental como socioeconómico.

Recursos naturales: Inventario de los recursos disponibles y su estado.

Impacto de macroproyectos: Estudio de los efectos positivos y negativos de iniciativas como proyectos energéticos, de transporte, industriales y de telecomunicaciones, tanto en curso como proyectados.

Amenazas climáticas: Identificación de los riesgos relacionados con el clima y sus posibles repercusiones, incluyendo la generación de gases de efecto invernadero.

Riesgos y desastres naturales: Análisis de la vulnerabilidad del territorio ante desastres naturales y otras amenazas.

Relaciones territoriales: Exploración de las interacciones del territorio con áreas circundantes, incluyendo oportunidades de colaboración, competitividad y complementariedad.

Necesidades y oportunidades: Identificación de las carencias, requerimientos y las potencialidades que ofrece la circunscripción territorial.

Este enfoque integral permite desarrollar estrategias efectivas que impulsen el desarrollo sostenible del territorio.

b) **Propuesta:** El modelo territorial deseado contendrá, al menos, lo siguiente: La visión de mediano plazo, Los objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, resultados, metas deseadas, indicadores y programas, que faciliten la rendición de cuentas y el control social; El modelo territorial deseado en el marco de sus competencias.

c) **Modelo de Gestión:** precisarán, por lo menos de lo siguiente: Estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan; Estrategias para garantizar la reducción progresiva de los factores de riesgo o su mitigación; Estrategias de seguimiento y evaluación del PDOT; y, 4.- Estrategias de promoción y difusión del PDOT.

El plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados del Cantón Paltas tendrán en cuenta las propuestas de los niveles de gobierno superiores e inferiores, así como el Plan Nacional de Desarrollo actual.

Art. 11. Estructura del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

La planificación del Ordenamiento Territorial está incorporada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Municipio de Paltas, y se organiza de la siguiente forma

La estructura del PDOT se comprende de los siguientes contenidos:

Caracterización general, en donde se muestra algunas consideraciones generales del territorio.

Análisis del PDOT vigente, en donde se evalúa sus objetivos, metas, programas y proyectos a fin de priorizarlos para su inclusión en este nuevo proceso de gestión. Este análisis incluye, además el análisis financiero en el cual se determina el comportamiento de las diferentes fuentes de ingresos y sus implicaciones para la planificación financiera del GAD.

No menos importante es en este acápite, el mapeo de actores locales y la determinación de su relación con el GAD a través de las actividades que realizan a nivel cantonal.

Diagnóstico: El Diagnóstico es el soporte técnico para la toma de decisiones y la generación de insumos necesarios para formular consecuentemente las etapas de propuesta y modelo de gestión. Por ello debe mostrar la situación actual que atraviesa un territorio y su población medida por sus deficiencias o carencias (problemas), así como también por sus potencialidades. Por ello, no es una recopilación de datos inconexos, al contrario, permite una lectura crítica, estratégica y sistematizada de la realidad actual del territorio con atención en las brechas sociales por razón de sexo, género, edad, discapacidades, etnia u origen migratorio. Es el resultado del análisis de las interacciones que se producen en el territorio cantonal entre los sistemas: Físico Ambiental, Económico Productivo, Sociocultural, Asentamientos Humanos que incluyen Movilidad, Energía y Conectividad; y, Político Institucional.

Propuesta: La Propuesta es el conjunto de decisiones estratégicas que deben implementarse en el territorio para alcanzar la visión y sus objetivos de desarrollo. Estas parten de la consideración de los problemas, potencialidades y sus desafíos de gestión y de largo plazo planteados en la fase de diagnóstico.

Se destaca la elaboración participativa de la visión y sus objetivos de desarrollo, así como también de programas, proyectos, presupuestos, competencias, políticas, sus metas e indicadores planteados por los sistemas de diagnóstico: Físico Ambiental, Económico Productivo, Sociocultural, de Asentamientos Humanos y Político Institucional. Todo ello para la consecución de los desafíos de gestión y de largo plazo; y por ende del logro de los objetivos y la visión de desarrollo del cantón.

No menos importante es la alineación de todos estos insumos con instrumentos de planificación global y nacional como lo son: Plan Nacional de Desarrollo (Plan de Desarrollo para el Nuevo Ecuador 2024 - 2025), su Estrategia Territorial Nacional, los Objetivos de Desarrollo Sostenible, Agendas Nacionales para la Igualdad, la Planificación Territorial diferenciada y la Agenda de Coordinación Zonal 7.

De igual forma, se hace hincapié en el análisis funcional de las "Unidades Territoriales" definidas en los Planes de Uso y Gestión del Suelo vigentes y visualizadas en el Modelo de Territorio Actual y que, se constituyen, en esta fase, en las "Unidades de Intervención" visualizadas de igual manera en el Modelo de Territorio Deseado. Se recalca que, es en estas unidades donde se implementarán los desafíos de gestión y de largo plazo planteados en el diagnóstico y abordados en esta fase, a través de programas y proyectos de intervención.

Modelo de Gestión: El Modelo de Gestión es el conjunto de estrategias y procesos de gestión que ejecutará el GAD para la administración de su territorio, a fin de solventar los problemas y desafíos identificados en la fase de diagnóstico y alcanzar los objetivos, programas, proyectos, así como sus políticas, metas, indicadores, estrategias y políticas planteadas en la fase de Propuesta.

Esta fase se construye a partir del análisis e identificación de las iniciativas de intervención de actores locales y/o estratégicos en el territorio, con el objetivo de generar interacciones y potencializar cada una de estas iniciativas, lo cual se complementa con las formas de gestión que permiten una articulación multinivel e intersectorial para la gestión del GAD, en el marco de sus objetivos de desarrollo y de gestión y la implementación de programas y proyectos planteados en la fase de propuesta.

Se recalca que, en este proceso, es de vital importancia la consideración de actores estratégicos como: academia, instituciones públicas descentralizadas, instituciones públicas desconcentradas, sector privado, organizaciones no gubernamentales, organizaciones de la sociedad civil, cooperación internacional (multilaterales), banca pública, etc.

Por otro lado, se realizará el análisis de temas transversales para la revisión de medidas que apunten a fortalecer la gestión del GAD en cuanto a la planificación e información, igualdad de derechos para todas las personas, protección frente a riesgos y desastres, adopción de medidas frente al cambio climático, así como para aportar a la reducción de la desnutrición crónica infantil; en base al trabajo en asocio o mancomunado en temáticas relevantes de los territorios del suroccidente de la provincia de Loja.

De igual manera se identificarán, a través de casos prácticos, estrategias de seguimiento y evaluación del PDOT y que podrán ser aplicadas a cada sistema de intervención.

SEGUNDA PARTE

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, NORMAS Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

TÍTULO I: DEFINICIONES, ESTRUCTURA Y VINCULACIÓN CON EL PLAN DE DESARROLLO

CAPÍTULO I: DEFINICIONES Y ESTRUCTURA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

Art. 12. El Plan 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.

Su propósito es ordenar el territorio del cantón con el fin de lograr un desarrollo armónico y sostenible, optimizando el uso de los recursos naturales, organizando el espacio y la infraestructura, y considerando las actividades de sus habitantes en su entorno. Asimismo, busca regular el impacto ambiental y social de estas actividades para mejorar la calidad de vida de la población.

Art. 13. Finalidad.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo. Este enfoque integral pretende equilibrar el desarrollo urbano y rural, fomentar la sostenibilidad ambiental, y asegurar el bienestar socioeconómico en el territorio.

Art. 14. Contenidos Mínimos de los Planes de Uso y Gestión del Suelo.

Los PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

- a) El componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo contendrá las siguientes determinaciones: a) La estructura urbano-rural del territorio, mediante la definición del sistema de asentamientos humanos y de centralidades urbanas y rurales. b) La definición del límite urbano. c) La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal o metropolitano. d) La identificación, capacidad de soporte y localización de infraestructuras de transporte, movilidad, comunicaciones, agua de dominio hídrico público y energía, y de equipamientos de escala cantonal y supra cantonal. e) La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, productivos y paisajísticos, de los conjuntos históricos y culturales, y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos. f) La distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios. g) Las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales para suelos de expansión o desarrollo de suelos urbanos.
- b) El componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo planteará los siguientes contenidos mínimos: a) La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural. b) La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos. c) La determinación de los sistemas viales locales y complementarios. d) El sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte. e) La identificación y localización del suelo necesario para la generación de vivienda de interés social. f) La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social, así como suelos de reserva. g) La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural, en función de los usos generales y específicos y la edificabilidad. h) Los estándares urbanísticos. i) La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios. j) La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite.

Art. 15. Estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano y Rural.

Es la herramienta de planificación que aborda tanto el componente estructurante como el urbanístico del territorio cantonal, formando parte de la presente Ordenanza. Todas las disposiciones urbanísticas incluidas en el PUGS son de cumplimiento obligatorio teniendo carácter vinculante tanto para el sector público como para el privado. Estas disposiciones abarcan: la definición de polígonos de intervención, los tratamientos urbanísticos, los estándares urbanísticos y los instrumentos para la gestión del suelo, así como la financiación del desarrollo urbano. El Plan de Uso y Gestión del Suelo incluye:

Art. 16. Vigencia.

De acuerdo con el **Artículo 8** de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, y en concordancia con la LOOTUGS en su artículo 30. Sección I. En la que se detalla que la **vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)** se establece por un período de **doce años** desde la fecha de su aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano. Durante este tiempo, el componente estructurante del PUGS deberá mantenerse sin cambios significativos, garantizando su coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan Nacional de Desarrollo y otros planes territoriales a nivel nacional y regional que afecten su jurisdicción.

El PUGS 2024-2032 entrará en vigor a partir de la aprobación de la presente ordenanza, hasta el año 2032, pudiendo ser actualizado de conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo de forma periódica cada 12 años; o al principio de cada gestión. Este marco busca asegurar que el PUGS mantenga su estabilidad a largo plazo, mientras permite flexibilidad en los aspectos urbanísticos, adaptándose a los cambios en la gestión territorial y los desafíos emergentes a lo largo de su vigencia.

Art. 17. Actualización.

El **componente urbanístico** del PUGS puede ser actualizado al inicio de cada período de gestión municipal o metropolitana, permitiendo ajustes que respondan a las dinámicas locales y nuevas necesidades de planificación. Cualquier modificación al **componente estructurante** solo podrá realizarse

de manera excepcional, debiendo justificarse técnicamente y mantenerse en coherencia con el PDOT, asegurando además un proceso participativo y técnico, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

En cualquier circunstancia, la actualización del plan de uso y gestión del suelo (PUGS) debe garantizar su plena coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en el nivel de gobierno correspondiente. Además, debe estar en línea con el Plan Nacional de Desarrollo actual.

Es importante señalar que los planes maestros sectoriales no tienen la facultad de alterar el componente estructurante del PUGS; deben, por tanto, mantener una coherencia con los planes sectoriales establecidos por el Ejecutivo.

Asimismo, los planes complementarios no pueden modificar dicho componente estructurante. En el caso de los planes parciales, aunque no pueden alterar el componente estructurante del PUGS, sí es posible que ajusten el componente urbanístico, siempre que se presente el informe correspondiente.

CAPÍTULO II: VINCULACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 18. Vinculación del PDOT con el PUGS.

La conexión o vinculación entre el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es fundamental para asegurar la coherencia en la planificación territorial del cantón Paltas. Estos dos instrumentos deben integrarse de manera efectiva para alcanzar los objetivos de desarrollo definidos en las políticas territoriales y urbanísticas a nivel cantonal. De este modo, se garantiza un uso sostenible del suelo que se alinea con el modelo territorial aspirado.

Art. 19. Directrices vinculantes para la Planificación Territorial Descentralizada en la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

En los procesos de planificación para el uso y gestión del suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, deberán observar de manera obligatoria las siguientes directrices como instrumentos para el ordenamiento territorial:

- a) Las disposiciones que establece la Constitución de la República del Ecuador y el marco legal vigente relacionado;
- b) Instrumentos generados en el marco de los compromisos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible, Acuerdo de París, Contribuciones Nacionalmente Determinadas, Comunicaciones Nacionales de Cambio Climático);
- c) El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y metas definidos por otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda.
- d) Los instrumentos de planificación para la gestión del riesgo de desastres como el Plan Nacional para la Reducción del Riesgos de Desastres, el Plan Nacional de Respuesta y la Estrategia Nacional de Recuperación y Reconstrucción;
- e) Las resoluciones, normativas o acuerdos expedidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, el Consejo Nacional de Competencias, según corresponda;
- f) La articulación obligatoria entre niveles de gobierno respecto a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial provinciales, cantonales y parroquiales rurales inscritos y circunvecinos;
- g) La articulación obligatoria con la política pública sectorial emitida por los entes rectores del gobierno central que inciden en la gestión integral del territorio identificados en el PDOT;
- h) Las políticas públicas de protección de derechos definidas en las Agendas Nacionales de Igualdad y los Consejos Cantonales de Protección de Derechos;
- i) El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes vigentes; y,
- j) La adopción del enfoque de amenazas, riesgos naturales y cambio climático, en el PDOT y PUGS.

Art. 20. Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El PUGS es un complemento fundamental del PDOT, pues proporciona un marco detallado de cómo debe gestionarse y usarse el suelo en el cantón. La articulación entre ambos planes implica que las estrategias de uso del suelo estén diseñadas para fortalecer la estructura urbano-rural definida en el PDOT, promoviendo la integración y complementariedad entre áreas rurales y urbanas

De acuerdo con el Artículo 10 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, la integración del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es esencial para asegurar una planificación territorial coherente. En el componente estructurante, se actualizarán los mapas temáticos, los sistemas de soporte público, las áreas de interés y las actividades vinculadas al uso del suelo. Además, se llevará a cabo la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural, alineándose con el Modelo Territorial Deseado del PDOT, utilizando una escala máxima de 1:50.000.

Por otro lado, el componente urbanístico definirá el uso y la edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación, con una escala más detallada de 1:5.000. Esta precisión es fundamental para regular adecuadamente el uso y la ocupación del suelo, especialmente en las zonas urbanas y rurales en expansión.

Asimismo, la visión de desarrollo se reforzará mediante instrumentos de gestión que no solo se alineen con el PDOT, sino que también amplíen su alcance, particularmente en la gestión del suelo urbano y rural. Estos instrumentos son cruciales para garantizar una planificación urbanística efectiva, permitiendo normar los núcleos urbanos y establecer pautas a largo plazo que identifiquen y regulen los elementos clave que configuran el territorio.

Art. 21. Modelo Territorial Deseado PDOT.

El cantón Paltas, ubicado en la provincia de Loja, enfrenta desafíos y oportunidades en su desarrollo territorial. Con el objetivo de lograr un crecimiento equilibrado, que integre la sostenibilidad ambiental, la cohesión social y el fortalecimiento de la infraestructura, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) ha delineado un Modelo Territorial Deseado en estrecha vinculación con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Este modelo busca orientar el desarrollo del cantón en consonancia con las políticas nacionales y locales, asegurando el uso sostenible de los recursos y el bienestar de sus habitantes, se desarrolló una estrategia para organizar el territorio, enfocándose en la distribución espacial de la población, las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo, así como la ocupación y edificabilidad. Este proceso incluye la planificación del sistema vial, el espacio público, y la provisión de infraestructura, equipamientos y servicios, con el objetivo de alcanzar un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sostenible en la circunscripción territorial.

La estrategia del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas se basará en las siguientes determinantes:

- a) 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 las cargas y beneficios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.
- b) La planificación en la circunscripción territorial se estructurará y articulará con los planes territoriales promovidos por el Gobierno Central y otros niveles de gobierno, a través de las categorías de ordenamiento territorial definidas en los PDOT, en las respectivas escalas.
- c) La planificación territorial será aprobada por el Concejo Municipal y se ejecutará a través de los instrumentos de gestión debidamente formalizados para su legal aplicación, por la instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y/o metropolitanos.

- d) 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 municipal, como requisito para obtener las correspondientes aprobaciones.
- e) **Conservación de Recursos Naturales y Uso Sostenible del Suelo:** Una de las principales premisas del Modelo Territorial Deseado para el cantón Paltas es la conservación y protección de los recursos naturales. El enfoque se centra en la preservación de fuentes hídricas y la restauración forestal, áreas clave para garantizar la sostenibilidad a largo plazo. Estas zonas, incluidas en el PUGS como áreas de protección, están sujetas a normativas que limitan su uso, priorizando su manejo sostenible mediante la implementación de planes de restauración y conservación. Así, se busca asegurar la provisión de servicios ambientales esenciales para el desarrollo agrícola, la regulación hídrica y la biodiversidad.
- f) **Prácticas Agrícolas Pecuarias Sostenibles y Economía Local:** El modelo propone una transición hacia prácticas agrícolas sostenibles, vitales para el desarrollo rural del cantón. Se promueve el uso racional del agua en las zonas de riego, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) parroquiales, y se fomenta la mecanización eficiente de las actividades productivas. Además, se busca fortalecer la asociatividad entre los productores locales y potenciar la comercialización de productos agrícolas y pecuarios, tanto a nivel local como internacional, mediante el establecimiento de mercados y el desarrollo de bio-emprendimientos. La visión es lograr una economía rural más diversificada, sostenible y competitiva.
- g) **Sostenibilidad Urbana y Desarrollo Responsable:** En las áreas urbanas, el modelo territorial prioriza el uso ordenado del espacio mediante la zonificación que regula los usos del suelo y establece los polígonos de intervención territorial. Esto busca optimizar la ocupación del suelo en áreas urbanas, mejorando la infraestructura para servicios básicos como agua potable y alcantarillado, con especial atención a las parroquias más vulnerables. Asimismo, se desarrollan proyectos de movilidad sostenible, garantizando la accesibilidad a los centros poblados y promoviendo una infraestructura vial resiliente.
1. La planificación urbana también incorpora el concepto de crecimiento en armonía con el entorno paisajístico y ecológico, fomentando un desarrollo urbano que integre la preservación del paisaje y promueva el turismo sostenible. La implementación de un Plan Maestro de Desarrollo Urbano asegura que el crecimiento de las ciudades del cantón no comprometa su valor ecológico, al tiempo que se mejora la calidad de vida de sus habitantes.
- h) **Fortalecimiento de la Infraestructura y Atención a Grupos Prioritarios:** El modelo territorial también se enfoca en la mejora de la infraestructura social y productiva del cantón. Se priorizan inversiones en sistemas de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, así como en la conectividad digital, reduciendo las brechas de acceso a internet y a servicios de telefonía móvil. Estas mejoras son fundamentales para cerrar las desigualdades territoriales y mejorar la calidad de vida, especialmente en las comunidades rurales.
1. Además, se busca atender a los grupos prioritarios, ampliando la cobertura de servicios de salud, educación y protección social. La implementación de programas interinstitucionales permitirá mejorar la atención a las poblaciones más vulnerables, como adultos mayores, niños y personas con capacidades diferentes, contribuyendo a la inclusión social y el bienestar integral.
- i) **Fortalecimiento Institucional y Gobernabilidad:** Un aspecto clave del Modelo Territorial Deseado es el fortalecimiento institucional a través de la mejora de la gobernabilidad territorial. Esto incluye la aplicación de ordenanzas locales para el control ambiental y territorial, así como la capacitación técnica del personal del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) del cantón Paltas. Además, se promueve la participación ciudadana mediante la difusión pública de las acciones del gobierno local, lo que mejora la transparencia y asegura un proceso de planificación participativo e inclusivo.

TÍTULO II: RÉGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

La planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas tiene como meta promover un crecimiento sostenible, mejorando la comunicación y el intercambio, así como la interacción entre los nodos urbanos y rurales. Este enfoque busca facilitar el acceso a los servicios básicos, garantizando que los sistemas en los que se sustenta operen de manera eficiente sin comprometer su capacidad de carga.

CAPÍTULO I: GENERALIDADES DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

Art. 22. Objeto y Principios Generales para la Aplicación de la Ordenanza.

La Ordenanza tiene por objeto establecer el sistema urbanístico de las áreas urbanas del cantón, estableciendo el sistema de regulaciones dentro de los límites territoriales.

Sostenibilidad: Promover el uso racional de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, garantizando que las generaciones futuras puedan satisfacer sus propias necesidades.

Equidad: Asegurar una distribución justa de los beneficios y cargas del desarrollo, fomentando la inclusión social y el acceso equitativo a los recursos y servicios.

Participación Ciudadana: Facilitar la participación de la comunidad en el proceso de planificación y toma de decisiones, asegurando que las voces de todos los sectores sean escuchadas.

Transparencia: Garantizar que el proceso de planificación y la información relacionada sean accesibles, claros y comprensibles para todos los ciudadanos.

Integración: Promover la articulación y coordinación entre diferentes niveles de gobierno y sectores, asegurando que las políticas y acciones sean coherentes y complementarias.

Adaptabilidad: Permitir ajustes en la planificación en función de cambios en las condiciones socioeconómicas, ambientales y culturales, manteniendo la flexibilidad necesaria para responder a nuevos desafíos.

Innovación: Fomentar el uso de enfoques creativos y soluciones innovadoras que mejoren la eficacia y eficiencia de la gestión del territorio.

Prevención de Riesgos: Incorporar estrategias para la identificación y gestión de riesgos, promoviendo la resiliencia ante desastres naturales y el cambio climático.

Eficiencia: Buscar el uso óptimo de los recursos disponibles, maximizando los beneficios y minimizando los costos en la implementación de proyectos y acciones.

Art. 23. Aplicación e Interpretación de la Ordenanza.

Cualquier norma emitida en el marco del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) deberá estar alineada con el contexto, objetivos y principios del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), así como con las leyes nacionales pertinentes. El PUGS deberá respetar la jerarquía normativa establecida por la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y cualquier otra normativa vigente relacionada con el uso y gestión del suelo.

En caso de existir conflictos o discrepancias, se deberá priorizar el orden jerárquico de las normas, asegurando que las disposiciones del PDOT, como el principal instrumento de planificación territorial a nivel cantonal, guíen todas las decisiones sobre el uso y gestión del suelo. Además, cualquier normativa local deberá ser coherente con los compromisos internacionales asumidos por el Estado ecuatoriano, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y las políticas nacionales de planificación y ordenamiento territorial.

Art. 24. Aclaratoria de Especificaciones Técnicas.

La Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico será la entidad encargada de absolver y resolver las consultas aclaratorias relacionadas con la aplicación de los instrumentos de planificación y las normas técnicas en materia de asignación y uso del suelo que se expidan en virtud de esta ordenanza. Para la resolución de dichas consultas, se requerirán los informes técnicos específicos de las áreas competentes, garantizando que las decisiones adoptadas se basen en criterios técnicos adecuados y ajustados a los lineamientos normativos vigentes.

Art. 25. Derechos Adquiridos.

Los derechos de los propietarios cuyos predios hayan sido habilitados y cuenten con la respectiva licencia o autorización administrativa para la habilitación de suelo estarán regidos por la normativa vigente al momento de la emisión de dicha licencia, incluso en el caso de que esta ordenanza incremente la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada. En tal caso, se adoptarán las medidas favorables al propietario, siempre que no se vulneren derechos intrínsecos.

Esta disposición no será aplicable si la autorización ha caducado, si la garantía correspondiente no está vigente, o si no se ha iniciado el proceso de autorización dentro del plazo establecido. Cualquier excepción deberá cumplir con los requisitos establecidos en las normativas aplicables.

Art. 26. Casos No Previstos.

Los casos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por el Concejo Municipal de manera general. Para tal efecto, será obligatoria la realización de una inspección por parte de la Dirección de la **Junta de Ornato y Patrimonio**, quien elaborará el informe técnico correspondiente. Dicho informe será puesto a consideración de la Comisión correspondiente, que emitirá un informe para el conocimiento y posterior aprobación del Concejo Cantonal.

CAPÍTULO II: MARCO REGULATORIO GENERAL DEL SUELO

Art. 27. Suelo Cantonal.

El suelo cantonal es el soporte físico de todas las actividades de la población en búsqueda de su desarrollo integral sostenible. En él se materializan las decisiones y estrategias territoriales, siguiendo las dimensiones social, económica, cultural, y ambiental establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). Todas las decisiones sobre la asignación y uso del suelo deben respetar lo previsto en la normativa superior, asegurando una adecuada planificación del territorio cantonal.

Art. 28. Del Suelo Cantonal.

En concordancia con la LOOTUGS y la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020. El territorio del cantón se clasificará en dos grandes categorías: suelo urbano y suelo rural. Esta clasificación no dependerá de la división política-administrativa parroquial, sino de las características y condiciones propias del territorio. El suelo urbano incluye áreas ocupadas por asentamientos humanos consolidados, dotados de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y recolección de residuos sólidos, donde predominen actividades secundarias y terciarias. Por su parte, el suelo rural comprende todas las áreas no incluidas en los polígonos definidos como urbanos, con la posibilidad de incorporar núcleos urbanos en suelo rural según lo determinado en el componente estructurante del PUGS.

Art. 29. Derechos de los Propietarios del Suelo Urbano.

La clasificación de un predio como suelo urbano otorga a sus propietarios los siguientes derechos:

- a) El derecho a beneficiarse del valor urbanístico que el planeamiento territorial asigna a los terrenos según su ubicación. Estos beneficios pueden abarcar mejoras en infraestructura y servicios, un aumento en el valor catastral, así como la posibilidad de desarrollar proyectos en conformidad con las regulaciones urbanísticas.

- b) El derecho a construir, en alineación con la asignación de uso de suelo definida en la normativa vigente, respetando los parámetros urbanísticos y las disposiciones técnicas específicas para cada área.
- c) El derecho a integrar la obra al patrimonio edificado una vez finalizada, de acuerdo con las autorizaciones y aprobaciones pertinentes. Esto incluye la capacidad de registrar la propiedad de la construcción en los registros públicos, asegurando la titularidad del inmueble y su correcta inscripción según las leyes aplicables.

Art. 30. Derechos de los Propietarios del Suelo Rural.

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

- a) El derecho a habilitar el suelo, cumpliendo con el ordenamiento jurídico cantonal, y a construir edificaciones que se alineen con los usos establecidos y permitidos por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como por otros instrumentos de planificación.
- b) El derecho a edificar y ocupar las construcciones de acuerdo con los usos previstos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en conformidad con la normativa cantonal vigente.
- c) El derecho a implementar usos relacionados o complementarios con las categorías de ordenamiento territorial y los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), siempre que estos sean compatibles con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 31. Compromisos.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano y suelo rural asumirán los siguientes compromisos, en conformidad con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y la normativa vigente:

Compromisos en Suelo Urbano:

- a) Ceder terrenos para obras públicas: Los propietarios deberán ceder los terrenos destinados a obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y en el ordenamiento jurídico cantonal.
- b) Contribución especial de mejoras: Los propietarios estarán obligados a pagar la contribución especial de mejoras derivadas de la inversión municipal que beneficie directamente a sus predios.
- c) Ejecución de obras en plazos: Los propietarios deberán ejecutar las obras autorizadas en los plazos establecidos en las autorizaciones urbanísticas emitidas por el municipio.
- d) Construcción en plazos previstos: La edificación en los predios deberá realizarse dentro de los plazos fijados en las autorizaciones urbanísticas correspondientes, cumpliendo con las normativas técnicas y municipales.
- e) Usos conformes con el PDOT y PUGS: Los predios deberán ser destinados a los usos establecidos en el PDOT, PUGS y esta ordenanza, respetando las asignaciones de suelo aprobadas.
- f) Mantenimiento de terrenos y edificaciones: Los terrenos y edificaciones deberán ser mantenidos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza.
- g) Cumplimiento de normativas técnicas: Los propietarios se sujetarán a los instrumentos de planificación y las reglas técnicas de habilitación y edificación municipal aplicables a su predio.
- h) Responsabilidad en la urbanización y servicios básicos: Los propietarios que deseen urbanizar sus terrenos deberán garantizar la provisión de servicios básicos y la infraestructura necesaria (agua potable, alcantarillado, electricidad, recolección de residuos sólidos), de acuerdo con las exigencias del PUGS, y serán responsables de los costos que esto implique.
- i) Normas de protección ambiental y urbana: Se deberá respetar y cumplir con las normas de prevención, protección y remediación ambiental y urbana vigentes.
- j) Garantía de seguridad: En todas las actuaciones, los propietarios deberán tomar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas, los bienes y el ambiente.
- k) Ceder áreas para vías locales: De acuerdo con las directrices viales establecidas en la planificación urbana, los propietarios deberán ceder las áreas destinadas a vías locales.

Compromisos en Suelo Rural:

- a) Autorización de uso: Los propietarios deberán obtener la autorización cantonal correspondiente para la asignación de uso, habilitación o edificación en sus predios rurales.
- b) Cumplimiento de regulaciones de habilitación y edificación: Toda habilitación o edificación deberá cumplir con las regulaciones establecidas en esta ordenanza y en los instrumentos de planificación aplicables a cada sector, siempre que se cuente con la certificación de provisión de servicios básicos.
- c) Usos compatibles con la planificación sectorial: Los predios rurales deberán ser destinados a usos compatibles con lo establecido en la planificación y legislación sectorial, tales como fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, o vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección ecológica.
- d) Mantenimiento de terrenos y edificaciones: Los propietarios deben mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato.
- e) Cumplimiento de normas ambientales y patrimoniales: Los propietarios deberán respetar las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental, así como las disposiciones relacionadas con la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- f) Prohibición de edificación en zonas de riesgo: Prevención y gestión de riesgos: Los propietarios ubicados en zonas de riesgo natural o antrópico deberán adoptar las medidas preventivas y correctivas necesarias para mitigar los riesgos, conforme a las normativas técnicas establecidas para la gestión de riesgos y la adaptación al cambio climático.
- g) Participación en procesos de planificación: Los propietarios están comprometidos a participar activamente en los procesos de planificación urbana y rural, a través de los mecanismos de participación ciudadana previstos en las ordenanzas y normativas del PUGS, con el fin de contribuir al desarrollo sostenible y equilibrado del territorio cantonal.

Art. 32. Intervención de Profesionales.

Requisitos para la presentación de proyectos a ser implementados en el cantón:

- a) Cuando el ordenamiento jurídico cantonal requiera la intervención de un profesional para obtener una autorización urbanística, este deberá ser un profesional titulado, conforme al régimen general, y estar registrado en el municipio.
- b) Los profesionales técnicos competentes serán solidariamente responsables del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes, así como de la veracidad de los datos e información presentados en los planos e instrumentos ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Su firma y rúbrica confirmarán esta responsabilidad, así como la ejecución de las obras de acuerdo con la normativa de construcción vigente en el país.

Art. 33. Registro Profesional para la Presentación de Proyectos.

Para la aprobación de proyectos de construcción, remodelación, ampliación, rehabilitación o cualquier otra intervención en el cantón Paltas, es obligatorio que el arquitecto o ingeniero responsable del proyecto esté registrado en el Municipio de Paltas. Esta medida asegura el cumplimiento de las normativas vigentes en términos de calidad, seguridad y sostenibilidad de las obras civiles.

1. Requisitos para el Registro Profesional

El registro como profesional habilitado para presentar proyectos en el Municipio de Paltas debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Título profesional en arquitectura o ingeniería civil, y registro en la SENESCYT.
- b) Copia de la cédula de ciudadanía y del Registro Único de Contribuyentes (RUC).

La documentación de registro deberá ser entregada a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Paltas, y será esta misma dirección la que se encargue de otorgar el registro profesional.

2. Obligaciones del Profesional Registrado

Todo arquitecto o ingeniero registrado en el Municipio de Paltas deberá:

- Cumplir con los lineamientos y normativas técnicas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Paltas.
- Asegurar la veracidad y calidad de la documentación técnica presentada en sus proyectos, incluyendo planos, memorias técnicas, y especificaciones constructivas.
- Mantener un perfil ético y profesional que contribuya a la seguridad y bienestar de la comunidad del cantón Paltas.

3. Sanciones por Incumplimiento

Los profesionales que presenten proyectos sin cumplir con los requisitos de registro estarán sujetos a las siguientes sanciones:

Tabla 1. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO			
Tipo de Infracción	Descripción	Sanción Económica	Otras Sanciones
Leve	Falta de registro en el Municipio al momento de presentar un proyecto.	15% del SBU	Suspensión temporal del proyecto hasta completar registro
Grave	Información falsa o alterada en la documentación presentada.	50% del SBU	Suspensión del registro por 1 año
Muy Grave	Ejercicio de funciones sin título profesional registrado ante el Municipio.	100% del SBU	Cancelación definitiva del registro y prohibición de ejercer en el cantón

4. Procedimiento para Aplicación de Sanciones

La Dirección Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Paltas se encargará de verificar el cumplimiento de las normativas y de aplicar las sanciones descritas, con base en un proceso administrativo que respete el derecho a la defensa y la revisión de la documentación presentada.

Art. 34. Competencias Profesionales en la Presentación de Proyectos y Obras.

Para garantizar el cumplimiento de normativas técnicas y especializaciones profesionales en el cantón Paltas, se establecen las siguientes competencias en la presentación de proyectos y ejecución de obras, diferenciando las atribuciones de arquitectos e ingenieros:

1. Proyectos y Obras que Pueden Presentar los Arquitectos

Los arquitectos registrados en el Municipio de Paltas podrán presentar y ejecutar los siguientes tipos de proyectos y obras:

- Diseño Arquitectónico:** Planificación y desarrollo de proyectos arquitectónicos, incluyendo edificaciones residenciales, comerciales, institucionales y recreativas.
- Restauración y Rehabilitación:** Proyectos de conservación y restauración de edificaciones con valor patrimonial, así como rehabilitaciones en el marco de la normativa local de conservación.
- Urbanismo y Paisajismo:** Diseño de espacios urbanos, parques, plazas y áreas de recreación pública, así como proyectos de integración paisajística.
- Intervenciones en Espacios Interiores:** Proyectos de diseño y adecuación de espacios interiores, incluyendo remodelaciones y adaptaciones funcionales.
- Vivienda de Bajo Impacto Estructural:** Proyectos de vivienda unifamiliar y multifamiliar hasta dos plantas sin requerimientos estructurales complejos.

2. Proyectos y Obras que Pueden Presentar los Ingenieros Civiles

Los ingenieros civiles registrados en el Municipio de Paltas podrán presentar y ejecutar los siguientes tipos de proyectos y obras:

- a) **Obras de Infraestructura y Saneamiento:** Proyectos de infraestructura vial, redes de agua potable, alcantarillado, drenaje pluvial y sistemas de saneamiento básico.
- b) **Estructuras de Alta Complejidad:** Diseño y construcción de edificaciones con más de dos plantas o que requieran análisis estructural detallado, tales como edificios comerciales de gran escala, puentes y estructuras especiales.
- c) **Obras Industriales y de Procesos:** Proyectos de construcción para uso industrial, incluyendo naves industriales, plantas de procesamiento, almacenamiento y centros logísticos.
- d) **Obras Hidráulicas:** Proyectos relacionados con la construcción de canales de riego, tanques de almacenamiento de agua, y sistemas de distribución hídrica.
- e) **Supervisión y Control Estructural:** Supervisión de obras estructurales para garantizar la estabilidad y seguridad de edificaciones en ejecución.

3. Proyectos de Competencia Conjunta

Para proyectos de gran envergadura o que incluyan aspectos arquitectónicos y estructurales complejos, el arquitecto y el ingeniero civil deberán trabajar en colaboración, siendo ambos responsables de sus respectivas áreas de competencia. Ejemplos de estos proyectos incluyen:

- a) Edificaciones de uso mixto, que combinan áreas comerciales, residenciales y de servicios.
- b) Complejos turísticos o recreacionales de gran escala, que requieren diseño arquitectónico y análisis estructural detallado.
- c) Infraestructura pública multifuncional, como terminales de transporte o centros de acopio, que impliquen tanto diseño funcional como ingeniería estructural avanzada.

4. Responsabilidad Profesional

Cada profesional será responsable de la integridad y veracidad de la documentación presentada dentro de sus competencias, conforme a las normativas municipales de Paltas. Cualquier incumplimiento será sujeto a las sanciones establecidas en la presente ordenanza.

Art. 35. Intervención Municipal en el Control del Uso y Ocupación del Suelo Urbano y Rural.

El control del uso y ocupación del suelo tiene como objetivo verificar que las diversas acciones del propietario, reguladas por esta Ordenanza, cumplan con las normativas administrativas, los instrumentos de planificación y las reglas técnicas vigentes. Además, busca restablecer la ordenación que haya sido infringida, conforme al marco legal del cantón.

Art. 36. Objetivos de Control Territorial Urbano y Rural.

1. Son propósitos del control del uso y ocupación del suelo:
 - a) Controlar permanentemente a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial Cantonal Urbano y Rural, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y normas técnicas vigentes.
 - b) Comprobar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial del cantón, urbano y rural estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes autorizaciones urbanísticas o de edificación.
 - c) Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.
 - d) Área de Control: Los controles se realizarán de manera obligatoria por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paltas, a través de la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico y la Comisaría Municipal.
2. El propietario del predio, el promotor correspondiente y los profesionales técnicos responsables de las intervenciones serán responsables de notificar la fecha de inicio de las obras y el avance de estas, de acuerdo con los momentos de control establecidos. Esta notificación permitirá a la administración cantonal planificar los controles pertinentes.

3. La omisión de notificación por parte del promotor o constructor no exime al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paltas de llevar a cabo los controles necesarios en cualquier momento.
4. Cualquier obra de carácter urbanístico y/o de edificación que se ejecute dentro de la jurisdicción cantonal deberá exhibir un cartel con información básica en la parte frontal del edificio, que incluya:
 - a) Nombre del propietario de la obra.
 - b) El nombre del profesional responsable de la obra.
 - c) Número de permiso y/o licencia de aprobación municipal.
 - d) Fecha de inicio y terminación.

La falta de divulgación de esta información dará lugar a la presunción de que la obra no existe y resultará en la suspensión inmediata de la misma.

El propietario podrá demostrar que la obra cuenta con los permisos y licencias requeridos; en tal caso, una vez presentados, podrá reiniciar la obra de inmediato.

Art. 37. Controles Obligatorios y Certificación de Habitabilidad.

- a) Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paltas, a través de sus diferentes coordinaciones y direcciones de control, realizará las verificaciones necesarias para asegurar que se respeten las normativas urbanísticas y de edificabilidad en el cantón.
- b) La validación de la intervención constructiva realizada conforme al proyecto técnico, dentro del marco de la normativa urbanística y/o constructiva, y que esté lista para ser habitada, se llevará a cabo mediante un certificado de habitabilidad. Este certificado no autoriza al propietario a iniciar actividades económicas.

Para obtener el certificado de habitabilidad, se deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Solicitud firmada por el propietario y constructor o director técnico de la obra.
- b) Proyecto arquitectónico aprobado.
- c) Permiso de construcción aprobado.
- d) Inspección técnica. Se debe verificar que la construcción se realizó conforme planos aprobados, que cuente con las instalaciones de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado para la posterior solicitud de los medidores definitivos, no es necesario acabados tales como carpintería y mobiliario, puertas interiores, recubrimientos de pisos, pintura y enlucidos.
- e) Cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal se requieren áreas comunales construidas y terminadas, ascensores en funcionamiento en edificaciones en altura.
- f) Si cumple con todos los requisitos previa inspección se otorga el certificado de habitabilidad, con el cual se solicitará el medidor de agua potable y energía eléctrica definitivo.
- g) La ejecución de la obra solo la podrá realizar un arquitecto o ingeniero civil.

Art. 38. Supervisión y Control Territorial Urbano y Rural, de acuerdo con Direcciones Existentes.

La Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico es la encargada del proceso de desarrollo y ordenamiento territorial, estudios, proyectos y cooperación internacional, avalúos y catastros, regulación urbana, ornato y patrimonio y gestión de riesgos.

La Dirección de Obras Públicas será la encargada de la supervisión y control en procesos de construcciones mantenimiento, fiscalización, parque automotor y talleres.

La Dirección de gestión ambiental y producción llevara a cabo los macroprocesos de gestión integral de recursos sólidos, gestión de recursos naturales, mantenimiento de parques jardines y espacios públicos, producción y fomento agropecuario, camal municipal.

Art. 39. Inspecciones Técnicas Especiales.

Se podrán llevar a cabo inspecciones por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, en colaboración con los demás niveles administrativos pertinentes. Estas inspecciones se realizarán previa solicitud del Concejo o la solicitud del alcalde, ante cualquier requerimiento que surja.

Art. 40. Carácter No Indemnizable.

El ordenamiento y la planificación urbanística no otorgan derechos a indemnización, salvo lo que se establece en la Constitución y la ley. Las regulaciones que definan los usos, la ocupación y la edificabilidad, según las herramientas de planificación y gestión del suelo, no generan derechos adquiridos para los particulares. La simple expectativa no se considera un derecho.

Art. 41. Ámbito de Aplicación.

- a) A las edificaciones de todo tipo (residencial, comercial, industrial, etc.) que se construyan de acuerdo con las normas urbanísticas.
- b) A las subdivisiones o urbanizaciones en suelo urbano y/o rural;
- c) A los espacios públicos, parques, plazas, áreas deportivas, vías, senderos, etc.;
- d) A las intervenciones que se realicen sobre el patrimonio construido;
- e) A todas las actividades que se realicen o tengan incidencia sobre el suelo, tanto urbano como rural.

CAPÍTULO III: COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Art. 42. Componente Estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del 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.

Art. 43. Modelo Territorial Deseado.

El modelo plantea reposicionar el papel del GAD Municipal de Paltas como generador de políticas sociales, cercano al territorio, descentralizado y desconcentrado, regulador del uso y ocupación del suelo, que brinde servicios públicos de calidad y de manera eficiente y eficaz; y que actúe bajo un enfoque de derechos, de manera que garantice la protección de sus habitantes con énfasis en los grupos de atención prioritaria y los sectores en situación de vulnerabilidad; ello como elemento fundamental para reducir el impacto de las problemáticas sociales, ambientales, económicas y político-institucionales.

Art. 44. Límite Urbano.

El límite urbano se define como la demarcación oficial que separa el área destinada al desarrollo urbano, incluyendo zonas residenciales, comerciales, industriales y de servicios, de las áreas rurales o no urbanizadas. Este límite establece el perímetro dentro del cual se planifican y regulan las actividades urbanas, permitiendo una gestión eficiente del crecimiento, la infraestructura y los servicios públicos.

Art. 45. Criterios de Delimitación.

De acuerdo con la RESOLUCIÓN Nro. 0005-CTUGS-2020, en su Artículo 20; se establecen los Criterios para la definición de límites urbanos de cabeceras cantonales y parroquiales; en los que se toma en consideración los siguientes:

- a) Proyección poblacional de los asentamientos humanos hasta dentro de 12 años desde la elaboración del PUGS

- b) Densidad poblacional, o cantidad de personas que viven en una unidad de área (hectáreas o kilómetros cuadrados), en las zonas concentradas de población;
- c) Consolidación de la ocupación de los predios (análisis del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja real de los predios, área construida por predio), infraestructura existente (pública y/o privada), sistemas viales, espacios públicos, equipamiento y áreas verdes;
- d) Sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios total o parcial en el sector;
- e) Suelo urbano existente (consolidado) o suelo vacante existente para consolidar dentro de las áreas urbanas;
- f) Suelo rural de expansión urbana existente, para proveer en un futuro la dotación paulatina de sistemas públicos de soporte;
- g) Zonificación de riesgos naturales o antrópicos, de protección o productivos, considerando áreas sensibles y regulaciones definidos por los rectores del ramo (Capacidad de uso de las tierras / vocación / uso potencial);
- h) Estructura predial, nivel de fraccionamiento predial, uniformidad, y extensión limitada de los linderos de los predios existentes, donde la producción agrícola sea impracticable.

Art. 46. Delimitación del Perímetro Urbano.

A continuación, se describe la delimitación urbana con sus respectivos puntos de coordenadas geográficas X é Y de acuerdo con el sistema WGS_ 1984_UTM_Zone_ 17S y las superficies; incluye el mapa de la delimitación urbana.

POR EL NORTE:

Partiendo de la Subestación de la EERSSA P1 ubicado en las coordenadas X=649954.55 y Y=9553150.41, continúa por los puntos determinados 182-181-180-179-178 hasta interceptar en el camino que conduce a Rancho Grande P177 en las coordenadas X=649786.943 y Y=9552711.28, de los puntos P176-175-174-173-172-171-170-169-168-167-166 hasta el punto P165 con coordenadas X= 649712.843 y Y=9552647.08, que incluye a la lotización Rancho Grande al nuevo perímetro urbano.

POR EL OESTE:

Partiendo del punto P165 en dirección sur - oeste, perfil tras los tanques de agua potable en Colinas del Calvario continua por los Puntos P164-163-162-161-160-159-158-157-156-155-154-153 se prolonga por la zona de barranco hasta llegar en dirección de la cruz del Calvario en el P152 en las coordenadas X=649623.456 y Y=9552285.96, siguiendo el barranco en dirección sur con los puntos P151-150-149-148-147 hasta el P146 en las coordenadas X=649622.99 y Y=9552090.86 que intercepta la prolongación de la calle Larinuma. Continuando por detrás de los predios del camal municipal desde el punto P145 en las coordenadas X=649622.83 y Y=9552083.84, se extiende por el perfil del barranco y paralelo a la calle Shiriculapo en sentido sur-este con los puntos P-144-143-142-141-140-139-138-137-136 hasta el P135 en coordenadas X=649774.99 y Y=9551917.32, luego en sentido sur - oeste, se prolonga por el perfil del barranco hasta llegar al Hospital civil y pasando detrás de la piedra del Shiriculapo con los puntos P134-133-132-131-130-129-128-127-126 hasta el punto P125 en las coordenadas X=649810.88 y Y=9551831.32, continuando por el borde del barranco en sentido sur - este, pasando por el predio del Cementerio general con los puntos P124-123-122-121-120-119-118 hasta interceptar el punto P117 en las coordenadas X=650155.196 y Y=9551440.04, con el mirador de la calle Reinaldo Agila, continua por los puntos P116 hasta el punto P115 junto a la Capilla San Vicente en las coordenadas X=650253.561 y Y=9551338.84, continuando el perfil del barranco hasta interceptar con la vía que conduce a Colanga por detrás del Centro Geriátrico con los puntos P114-113-112-111-110-109 hasta el punto P108 en las coordenadas X=650349.863 y Y=9551174.33, Finalmente continua por el perfil del barranco con los puntos P107-106-105-104-103-102-101-100-99-98-97-96-95 hasta el punto P94 de coordenadas X=650667.374 y Y=9550711.02 que es la intersección entre las vías que conducen a San Vicente del Río y la vía que conduce al cerro Guanchuro.

POR EL SUR:

Desde la intersección de las vías que conducen a San Vicente del río y al cerro Guanchuro con los puntos P94-93-92-91-90-89-88-87-86-85-84-83 hasta el punto P82 en las coordenadas X=650642.28 y Y=9550959.56,

por esta vía regresando en dirección a la Ciudad hasta el P81 en las coordenadas X=650631.43 y Y=9550970.94, continúa por los predios del Sr. Edwin Iván Saraguro Guamán hasta interceptar con el camino antiguo a San Vicente con los puntos P80-79-78-77-76-75 hasta el punto P74 en las coordenadas X=650755.419 y Y=9551183.27, a continuación se extiende desde los puntos P73-72 hasta interceptar con el perfil de la lotización del Sr. Libio Barba P71 en las coordenadas X=650814.669 y Y=9551381.72, continúa por los predios de la Lotización del Sr. Roque Vivanco Román hasta encontrarse con los predios de la cooperativa 25 de junio por los puntos P70-69-68-67-66-65 hasta el punto P64 en las coordenadas X=651271.341 y Y=9551544.17, finalmente continúa siguiendo el perfil de los predios de la cooperativa 25 de Junio hasta llegar a la vía que conduce a Loja desde los puntos P63-62-61-60-59-58- 57-56-55-54-53 hasta el punto P52 en las coordenadas X=651192.757 y Y=9552306.06

POR EL ESTE:

De este punto P52, siguiendo la vía que conduce a Catacocha hasta el P51 en las coordenadas X=651080.307 y Y=9552222.3, desde este punto y siguiendo por la vía que conduce al vivero forestal con los puntos P50-49-48-47-46-45-44 hasta el punto P43 en las coordenadas X=650766.055 y Y=9552507.66, continúa en dirección nor-este con el perímetro de la lotización San Jorge con los puntos P42-41-40-39-38-37-36-35-34-33 hasta el punto P32 en las coordenadas X=650613.3 y Y=9552826.79; continuamos por el perímetro de la lotización del Sindicato de Choferes con los puntos P31-30-29-28-27-26-25-24 hasta el punto P23 en las coordenadas X=650367.27 y Y=9552732.97 que corresponde a la quebrada denominada Conzacola. Finalmente, desde la misma quebrada siguiendo los puntos P22-21-20-19-18-17-16-15-14-13-12-11-10-9-8-7-6-5-4-3-2 hasta el punto P1 en las coordenadas X=649954.556 y Y=9553150.41 cerrando el perímetro de la delimitación Urbana de la Ciudad de Catacocha.

Mientras que las áreas de expansión urbana; fueron determinadas mediante la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y su reglamento.

Art. 47. Delimitación de Áreas de Expansión Futura.

El perímetro correspondiente determinada para la expansión futura está delimitado en dos áreas de expansión, que se describen de la siguiente manera:

Área de Expansión Nro. 1.- Se encuentra localizada al sur de la Ciudad de Catacocha. Partiendo del punto P86 delimitación del perímetro urbano en las coordenadas X=651192.757 y Y=9552306.06, en sentido nor-este desde los puntos PE25-PE26-PE27-PE28-PE29-PE30-PE31-PE32-PE33-PE34-PE35, hasta el punto PE36 en las coordenadas X=650843.238 y Y=9550939.573, finalmente cerrando de esta forma el área de expansión en el punto P74 de la delimitación del perímetro Urbano.

Área de Expansión Nro. 2.- Se encuentra localizada al este de la Ciudad de Catacocha. Partiendo del punto P52 delimitación del perímetro urbano en las coordenadas X=651192.757 y Y=9552306.06, en sentido nor-este margen izquierdo de la vía que conduce a la ciudad de Loja, desde los puntos PE1- PE2-PE3-PE4-PE5-PE6-PE7-PE8, hasta el punto PE9 en las coordenadas X=651215.877 y Y=9552965.693, que intercepta con el paso lateral a la ciudad de Macará en el sector de Chapango, continúa con lo puntos PE10-PE11- PE12-PE13-PE14-PE15-PE16-PE17-PE18-PE19-PE20-PE21-PE22 hasta el punto PE23 en las coordenadas X=650394.339 y Y=9552913.143 margen de la vía que conduce a la ciudad de Macará, finalmente cerrando de esta forma el área de expansión en el punto P-24 la delimitación del perímetro Urbano.

Art. 48. Delimitación Urbana de las Cabeceras Urbano Parroquiales.

Delimitación del Perímetro Urbano de la Cabecera Parroquial de Cangonamá:

POR EL NORTE:

Partiendo del punto P-01, ubicado en las coordenadas X=643861 y Y=9561668 al punto P-02, intercepta la vía que conduce al barrio Angamaza, continúa por el punto P-03, hasta el punto P-04 trazando una línea imaginaria que intercepta la vía que conducen a la parroquia de Buena vista perteneciente al cantón de Chaguarpamba en las coordenadas X=644046 y Y=9561687.

POR EL ESTE:

Partiendo del punto P-04 en dirección sur - este, continua por los Puntos P-05, P-06, P-07, P-08, P-09, parte posterior de la escuela Víctor Manuel Reyes y el Colegio Frontera Sur hasta interceptar el punto P-10, punto que intercepta la vía de acceso al colegio en mención y la vía de acceso a la planta de tratamiento de aguas residuales de la cabecera parroquial, en las coordenadas X=644015 y Y=9561506.

POR EL SUR:

Desde el punto P-10, continúa por los puntos P-11, hasta el punto P-12, en las coordenadas X=644071 y Y=9561396.

POR EL OESTE:

De este punto P-12, continua en sentido norte - oeste por los puntos P-13, que intercepta la vía que conduce a la ciudad de Catacocha, continúa por los puntos P-14, P-15, P-16, hasta interceptar el punto de partida P-01 en las coordenadas de partida X=643861 y Y=9561668.

Área de Expansión Urbana Cangonamá:

POR EL NORTE:

Desde el punto P-06, en dirección sureste al punto P-07, para en un ángulo de 90 grados en sentido noreste, continua al punto P-08, ubicado en las coordenadas X: 643771,63 y Y: 9561743,29, continuando por los puntos P-09, P-10, P-11, hasta el punto P-12 en las coordenadas X: 643888,77 y Y: 9561697,13.

POR EL ESTE:

De este punto P-12, continua en sentido sur-oeste hasta interceptar el punto de partida P-01 en las coordenadas X: 643861,32 y Y: 9561667,97.

POR EL SUR:

Partiendo desde el punto P-01, ubicado en las coordenadas X: 643861,32 y Y: 9561667,97 al punto P-02, en línea imaginaria que llega a la vía de tercer orden ubicado en las coordenadas X: 643835,4 y Y: 9561689,89, siguiendo en dirección suroeste, continua los puntos P-03, P-04 hasta llegar al punto P-05 ubicado en las coordenadas X: 643628,99 y Y: 9561711,97.

POR EL OESTE:

Partiendo del punto P-05 en dirección noreste, continua por el Punto P-06, punto que se encuentra en las coordenadas X: 643680,45 y Y: 9561749,33.

Delimitación del Perímetro Urbano de la Cabecera Parroquial de Casanga:

POR EL NORTE:

Partiendo del punto P-01, ubicado en las coordenadas X=637089 y Y=9556344 al punto P-02, línea imaginaria que intercepta la vía que conduce al barrio San Francisco perteneciente a la parroquia de Lauro Guerrero, continúa por los puntos P-03, P-04, P-05, P-06, hasta el punto P-07 en las coordenadas X=637479 y Y=9556322.

POR EL ESTE:

Partiendo del punto P-07 en dirección sur, continua por los Puntos P-08, P-09, P-10, punto que intercepta la vía que conduce al barrio el Naranja, en las coordenadas X=637447 y Y=9556211, continúa por el punto P-11, hasta el punto P-12, en las coordenadas X=637390 y Y=9556147 punto que intercepta el ingreso desde la vía Panamericana.

POR EL SUR:

Desde el punto P-12, continúa por los puntos P-13, hasta el punto P-14, en las coordenadas X=637109 y Y=9556198.

POR EL OESTE:

De este punto P-14, continua en sentido sur - norte por los puntos P-15, hasta interceptar el punto de partida P-01 en las coordenadas X=637089 y Y=9556344.

Área de Expansión Urbana Casanga:

POR EL NORTE:

Desde el punto P-05, continúa por el punto P-06, dirigiéndose al norte hasta el punto P-08, en las coordenadas X= 637690,46 y Y= 9556290,35 siguiendo hasta el punto P-09, ubicado en las coordenadas X= 637734,12 y Y= 9556296,41 siguiendo en sentido sur por los puntos P-10, P-11 hasta el punto P-12 en las coordenadas X= 637760,48 y Y= 9556188,72 hasta llegar en dirección este al punto P-13 en las coordenadas X= 637798,66 y Y= 9556195,94.

POR EL ESTE:

De este punto P-13, continúa en sentido sur, hasta interceptar el punto de partida P-14 con la vía que conduce hacia la panamericana en las coordenadas X= 637811,82 y Y= 9556150,78.

POR EL SUR:

Partiendo del punto P-14 en las coordenadas X= 637811,82 y Y= 9556150,78 y siguiendo en sentido oeste por los puntos P-15, P-16, hasta el punto P-01, ubicado en las coordenadas X= 637609,47 y Y= 9556124,58, al punto P-02, línea imaginaria que en sentido noroeste continúa al punto P-03, en las coordenadas X= 637427,11 y Y= 9556169,41,

POR EL OESTE:

Partiendo del punto P-03 en dirección norte, continúa por los Puntos P-04, punto que intercepta con el punto P-10 del límite urbano actual y siguiendo hasta el punto P-05, en las coordenadas X= 637464,87 y Y= 9556229,95, que intercepta con el callejón 1.

Delimitación del Perímetro Urbano de la Cabecera Parroquial de Guachanamá:

POR EL NORTE:

Partiendo del punto P-01, ubicado en las coordenadas X=624055 y Y=9552519 propiedad del Colegio de la parroquia de Guachanamá, continúa por los puntos P-02, P-03, paralelo a la calle Profesor Gonzalo Caraguay, sigue los puntos P-04, P-05, paralelo a la calle 24 de octubre, continúa hasta el punto P-06, paralelo también a la calle Norberto Apolo, finalmente continúa por el punto P-07, hasta interceptar el punto P-08, de coordenadas geográficas X=624507 y Y=9552399 junto al dispensario de salud.

POR EL ESTE:

Partiendo del punto P-08 en dirección sur, hasta el punto P-9, en las coordenadas X=624491 y Y=9552354 línea imaginaria que intercepta la vía que conduce al cerro Guachahurco.

POR EL SUR:

Desde el punto P-9, continúa por los puntos P-10, P-11, P-12, P-13, hasta el punto P-14, en las coordenadas X=624080 y Y=9552444, sector de barrancos.

POR EL OESTE:

De este punto P-14, hasta conectar el punto de partida P-01 en las coordenadas de partida X=624055 y Y=9552519, interceptando además la vía que conduce a la ciudad de Céllica.

Delimitación del Perímetro Urbano de la Cabecera Parroquial de Lauro Guerrero:

POR EL NORTE:

Partiendo del punto P-01, ubicado en las coordenadas X=637243 y Y=9561449 junto a la vía que conduce al barrio Santa Gertrudis, continúa por los puntos P-02, P-03, P-04, P-05, P-06, P-07, P-08, hasta el punto P-09 de coordenadas geográficas X=637773 y Y=9561474 que intercepta la vía que conduce a la ciudad de Catacocha.

POR EL ESTE:

Partiendo del punto P-09 en dirección sur - este, hasta el punto P-10, punto que delimita las instalaciones de la Unidad Educativa Lauro Guerrero, en las coordenadas X=637866 y Y=9561280.

POR EL SUR:

Desde el punto P-10, continúa por los puntos P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, hasta el punto P-20, en las coordenadas X=637305 y Y=9561185, esquina sur del estadio parroquial.

POR EL OESTE:

De este punto P-20, continua en sentido norte - oeste por los puntos P-21, P-22, que intercepta la vía que conduce al barrio Suanamá en las coordenadas de partida X=637265 y Y=9561308, continúa por el punto P-23, hasta interceptar el punto de partida P-01 en las coordenadas de partida X=637243 y Y=9561449.

Delimitación del Perímetro Urbano de la Cabecera Parroquial de Orianga:

POR EL NORTE:

Partiendo del punto P-01, ubicado en las coordenadas X=625209 y Y=9569300 continúa por los puntos P-02, P-03 y P-04, que interceptan la vía que conduce al río Pindo, sigue los puntos P-05, hasta interceptar el punto P-06, de coordenadas geográficas X=625545 y Y=9569290, junto al jardín de infantes de la escuela Bogotá.

POR EL ESTE:

Partiendo del punto P-06, en dirección sur - este, área de barranco por los puntos P-07, P-08, P-09, P-10, P-11, P-12, continúa por el punto P-13, hasta el punto P-14 en las coordenadas X=625729 y Y=9568856.

POR EL SUR:

Desde el punto P-14, continúa por los puntos P-15, P-16, hasta el punto P-17, en las coordenadas X=625681 y Y=9568761, intercepta la vía que conduce al barrio Limones y a la parroquia de Lauro Guerrero.

POR EL OESTE:

De este punto P-17, en dirección sur - oeste se consideran los puntos P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, se prolonga por los puntos P-24, P-25 y P-26, que delimitan las instalaciones del Colegio Técnico de Orianga, continúa por los puntos P-27 y P-28 hasta interceptar el punto de partida P-01 en las coordenadas de partida X=625209 y Y=9569300.

Delimitación del Perímetro Urbano de la Cabecera Parroquial de San Antonio:

POR EL NORTE:

Partiendo del punto P-01, esquina sur - oeste del cementerio parroquial, ubicado en las coordenadas X=648002 y Y=9559820, continúa por los puntos determinados P-02, P-03, P-04, P-05, ingreso al colegio Carlos Miguel Espinoza, continúa por los puntos P-06, P-07, hasta el punto P-08 en las coordenadas X=648280 y Y=9560067, áreas que encierran al colegio en mención.

POR EL ESTE:

Partiendo del punto P-08 en dirección sur, perfil lateral del colegio Carlos Miguel Espinoza continua por los Puntos P-09, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, hasta el punto P-17, en las coordenadas X=648361 y Y=9559527, que intercepta la vía de que conduce a la ciudad de Catacocha.

POR EL SUR:

Desde la intersección de la vía que conduce a la ciudad de Catacocha en el punto P-17, continúa por los puntos P-18, P-19, P-20, P-21, intercepta la vía que conduce a la parroquia de Yamana, hasta el punto P-22, en las coordenadas X=648035 y Y=9559597.

POR EL OESTE:

De este punto P-22, continua en sentido sur - norte por la calle 25 de diciembre por los puntos P-23, P-24, P-25, P-26, hasta interceptar el punto de partida P-01 en las coordenadas X=648002 y Y=9559820.

Delimitación del Perímetro Urbano de la Cabecera Parroquial de Yamana:

POR EL NORTE:

Partiendo del punto P-01, de la vía que conduce a las parroquias de Lauro Guerrero y Cangonamá, ubicado en las coordenadas X=644476 y Y=9558089, continúa por el punto P-02 determinado, hasta el

punto P-03 en las coordenadas X=644560 y Y=9558097, y que intercepta la vía que conduce al centro de desarrollo productivo de Yamana DEPROSUR, perteneciente al consejo provincial de Loja.

POR EL ESTE:

Partiendo del punto P-03 en dirección sur, continua por los Puntos P-04, P-05, P-06, P-07, P-08, que encierra el área de la antigua escuela, continúa en dirección sur por el punto P-09, en las coordenadas X=644588 y Y=9557816, punto que intercepta la vía de que conduce a la parroquia de San Antonio, sigue en dirección sur por los puntos P-10, P-11, P-12, P-13, hasta el punto P-14, en las coordenadas X=644735 y Y=9556988 punto que intercepta la vía que conduce al barrio la Merced.

POR EL SUR:

Desde el punto P-14, continúa por los puntos P-15, hasta el punto P-16, punto que intercepta la vía que conduce a la ciudad de Catacocha, en las coordenadas X=644597 y Y=9556892.

POR EL OESTE:

De este punto P-16, continua en sentido sur - norte por los puntos P-17, P-18, P-19, P-20, encerrando las edificaciones del colegio de bachillerato Francisco Valdivieso, continúa por los puntos P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P30 hasta interceptar el punto de partida P-01 en las coordenadas X=644476 y Y=9558089.

Área de Expansión Urbana Yamana:

POR EL NORTE:

Partiendo del punto P-04, ubicado en las coordenadas X= 644361,61 y Y= 9557876,64, continúa en sentido este hasta el punto P-05 en las coordenadas X= 644425,08 y Y= 9557885,5.

POR EL ESTE:

Partiendo del punto P-05 en dirección sur, continua por los Puntos P-06, que intercepta el punto P-26 del límite urbano actual, en las coordenadas X= 644438,17 y Y= 9557781,67.

POR EL SUR:

Desde el punto P-06, continúa por los puntos P-07, hasta el punto P-01, punto que intercepta punto P-25 del límite urbano actual, en las coordenadas X= 644404,93 y Y= 9557773,66, y siguiendo en sentido oeste por el punto P-02 hasta llegar al punto P-03, ubicado en las coordenadas X= 644372,49 y Y= 9557769,84.

POR EL OESTE:

De este punto P-03, continua en sentido norte hasta interceptar el punto de partida P-04 en las coordenadas X= 644361,61 y Y= 9557876,64.

Art. 49. Requisitos para Conformar un Barrio.

En concordancia con el artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, donde se define a los barrios, como unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad.

Para conformar un barrio, se necesitan los siguientes requisitos:

Requisitos Administrativos:

- a) Solicitud de reconocimiento: Presentar una solicitud ante la autoridad municipal o local para reconocer el barrio.
- b) Documentación de la comunidad: Acreditar la existencia de una comunidad establecida en el área.
- c) Límites definidos: Establecer claramente los límites geográficos del barrio.
- d) Nombre oficial: Proporcionar un nombre oficial para el barrio.

Requisitos Técnicos:

- a) Planos y mapas: Presentar planos y mapas que muestran la ubicación y límites del barrio.
- b) Estudio de factibilidad: Realizar un estudio de factibilidad para evaluar la viabilidad del barrio.

- c) Infraestructura básica: Contar con infraestructura básica como calles, aceras, iluminación pública, agua potable, alcantarillado, etc.

Requisitos Legales:

- a) Leyes y regulaciones locales: Cumplir con las leyes y regulaciones locales sobre urbanismo y desarrollo urbano.
- b) Ordenanza municipal: Obtener una ordenanza municipal que reconozca y establezca el barrio.
- c) Registro oficial: Registrar el barrio en el catastro municipal o registro oficial correspondiente.

Requisitos Sociales:

- a) Participación ciudadana: Contar con el apoyo y participación de la comunidad.
- b) Asociación de vecinos: Establecer una asociación de vecinos para representar los intereses del barrio.
- c) Identidad comunitaria: Fomentar una identidad comunitaria y sentido de pertenencia.

Art. 50. Documentación necesaria para Conformar un Barrio.

- a) Acta de constitución
- b) Estatutos de la asociación de vecinos
- c) Planos y mapas
- d) Estudio de factibilidad de todos los servicios básicos, que deberán otorgar cada una de las Unidades Responsables.
- e) Documentación de la comunidad
- f) Solicitud de reconocimiento
- g) Ordenanza municipal

Art. 51. Proceso necesario para Conformar un Barrio.

Etapas 1: Iniciativa y Organización Comunitaria

- a) La comunidad interesada en conformar un barrio se reúne y elige a un representante.
- b) Se realiza un censo para determinar el número de habitantes y propietarios de viviendas en el área.
- c) Se crea una asociación de vecinos o comité pro-barrio.

Etapas 2: Solicitud de Reconocimiento

- a) La asociación de vecinos o comité pro-barrio presenta una solicitud de reconocimiento ante la municipalidad.
- b) La solicitud debe incluir:
 - 1. Nombre del barrio propuesto.
 - 2. Límites geográficos del barrio.
 - 3. Número de habitantes y propietarios de viviendas.
 - 4. Documentación de la comunidad (actas de reuniones, firmas de apoyo, etc.).

Etapas 3: Evaluación y Verificación

- a) La municipalidad evalúa la solicitud y verifica la información presentada.
- b) Se realiza un estudio de factibilidad para determinar la viabilidad del barrio, el mismo que será realizado por la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico.
- c) Se verifica la existencia de infraestructura básica (calles, aceras, iluminación pública, agua potable, alcantarillado, etc.).

Etapas 4: Ordenanza Municipal

- a) Si la solicitud es aprobada, la municipalidad emite una ordenanza que reconoce y establece el barrio.
- b) La ordenanza debe incluir:
 - 1. Nombre del barrio.

2. Límites geográficos del barrio.
3. Descripción de la infraestructura básica.
4. Objeto y alcance del barrio.

Etapa 5: Registro Oficial

- a) La ordenanza es registrada en el catastro municipal.
- b) Se emite un certificado de registro que acredita la existencia del barrio.

Etapa 6: Implementación de la Infraestructura

- a) La municipalidad y la comunidad trabajan juntas para implementar la infraestructura básica necesaria.
- b) Se establecen los servicios públicos (agua, luz, alcantarillado, etc.).

Etapa 7: Consolidación del Barrio

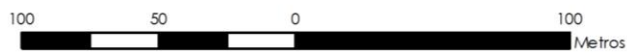
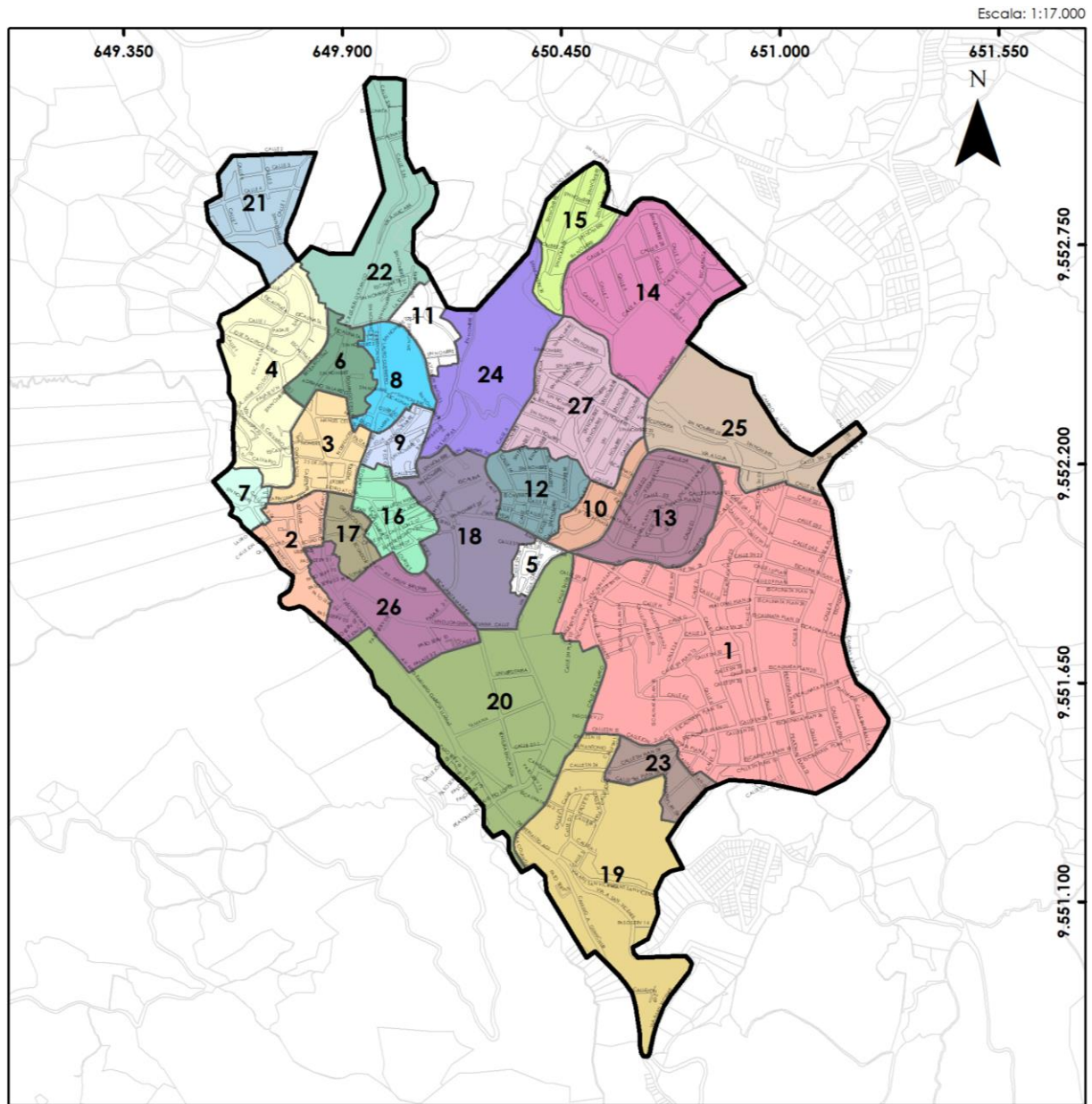
- a) La comunidad continúa trabajando para consolidar el barrio.
- b) Se establecen las normas y reglamentos internos del barrio.
- c) Se fomenta la participación ciudadana y la gestión comunitaria.

Art. 52. Delimitación Barrial.

De acuerdo con el registro municipal se ha definido dentro del área urbana la siguiente delimitación barrial.

Tabla 2. BARRIOS, PARROQUIAS CATACOCHA - LOURDES		
Parroquia	N°	Barrio
Urbano	1	25 de Junio
	2	Bolívar
	3	Barrio Central
	4	El Calvario
	5	Empleados Municipales
	6	La Pita
	7	Larinuma
	8	Lauro Guerrero
	9	Loja
	10	Los Jardines
	11	Los Jazmines
	12	Lotización Inst. Obrero
	13	Lotización Reina de El Cisne
	14	Lotización San Jorge
	15	Lotización Sindicato de Choferes
	16	Lourdes
	17	Miraflores
	18	Nuevo
	19	Progreso Alto
	20	Progreso Bajo
	21	Rancho Grande
	22	Reina de El Cisne
	23	Roque Vivanco
	24	San José
	25	Santa Marianita
	26	3 de Diciembre
	27	Victamar

Mapa 1. Distribución de Barrios. Centro Urbano Catacocha-Lourdes.



Proyección Universal Transversa de Mercator
Datum WGS-84 - Zona 17 SUR

CÓDIGO	Id	BARRIO	Área (ha)	CÓDIGO	Id	BARRIO	Área (ha)
1	25 DE JUNIO	41,87	15	LOTIZACIÓN SINDICATO CHOFERES	4,15		
2	BOLÍVAR	3,39	16	LOURDES	3,43		
3	CENTRAL	4,13	17	MIRAFLORES	1,89		
4	EL CALVARIO	9,41	18	NUEVO	8,62		
5	EMPLEADOS MUNICIPALES	1,06	19	PROGRESO ALTO	16,5		
6	LA PITA	3,04	20	PROGRESO BAJO	20,01		
7	LARINUMA	1,46	21	RANCHO GRANDE	5,54		
8	LAURO GUERRERO	3,51	22	REINA DEL CISNE	9,05		
9	LOJA	1,94	23	ROQUE MVANCO	2,7		
10	LOS JARDINES	2,32	24	SAN JOSÉ	9,75		
11	LOS JAZMINES	2,16	25	SANTA MARIANITA	9,32		
12	LOTIZACIÓN INST. OBREROS	4,08	26	TRES DE DICIEMBRE	7,16		
13	LOTIZACIÓN REINA DEL CISNE	6,66	27	VICTAMAR	8,72		
14	LOTIZACIÓN SAN JORGE	12,48					

- Simbología**
-  Límite Urbano
 -  Catastro Rural
 -  Manzanero

Art. 53. Otras Áreas.

Para el reconocimiento de otras áreas especialmente rurales se considerará la Ley de Organización y Régimen de las Comunas de Ecuador, la cual establece criterios fundamentales para el reconocimiento y organización de los diferentes tipos de asentamientos. Estos criterios incluyen:

- a. **Territorio Delimitado:** El asentamiento debe contar con un territorio claramente delimitado y reconocido tanto por sus miembros como por las autoridades competentes.
- b. **Estructura Organizativa:** Es necesario que exista una estructura organizativa interna basada en principios de autogestión y cooperación comunitaria.
- c. **Cohesión e Identidad:** Los miembros del asentamiento suelen compartir vínculos familiares, culturales o históricos que fomentan la cohesión y una identidad comunitaria sólida.

Además, con respecto a la regulación municipal se establecerá la infraestructura y servicios adecuados según su tipo y rango de habitantes, como se detalla a continuación:

Tipo de Asentamiento	Rango de Habitantes	Infraestructura y Servicios
Poblado	2,000 - 5,000 hab	Límites geográficos definidos, infraestructura básica, todos los servicios de soporte, transporte y recolección de basura.
Barrio	50 - 200 hab	Servicios locales: iglesia y área verde, tienda, servicios públicos básicos, identidad cultural o social común (historia, tradiciones y festividades).
Caserío	0 - 49 hab	Infraestructura mínima, posiblemente sin servicios públicos básicos, con fuerte dependencia de los centros urbanos cercanos.

Art. 54. Clasificación del Suelo Cantonal.

La clasificación del suelo es un proceso fundamental en la planificación y ordenamiento territorial, ya que permite definir las actividades permitidas y prohibidas en diferentes áreas, asegurando un uso sostenible y equilibrado del territorio. Este proceso considera diversas categorías de ordenamiento territorial, tomando en consideración que cada categoría establecerá las actividades de interés del suelo y la prohibición o permisión. Cada una con características y normativas específicas que determinan su utilización, conservación y desarrollo.

Dentro de la clasificación del suelo, se identifican dos grandes categorías: suelo urbano y suelo rural. Cada uno con subcategorías específicas que responden a diferentes necesidades y condiciones.

Art. 55. Suelo Urbano.

Comprende aquellas áreas ocupadas por asentamientos humanos concentrados que están dotados, total o parcialmente, de infraestructura básica y servicios públicos. Estos asentamientos constituyen un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Pueden presentarse en diferentes escalas y abarcan también núcleos urbanos localizados en suelo rural.

Para la delimitación del suelo urbano, es obligatorio considerar parámetros relacionados con las condiciones básicas, tales como los gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana, entre otros aspectos relevantes

Art. 56. Subclasificación del Suelo Urbano.

El suelo urbano se subclasifica de la siguiente manera:

Suelo urbano consolidado: Son aquellas áreas urbanas completamente desarrolladas, con acceso a la totalidad de servicios públicos y equipamientos, donde las edificaciones están concluidas y ocupadas de forma mayoritaria.

Suelo urbano no consolidado: Áreas urbanas donde, aunque existe ocupación, los servicios públicos, infraestructura y equipamientos aún no están plenamente desarrollados o son deficientes, requiriendo procesos de urbanización o mejora.

Suelo urbano de protección: Son áreas que, por sus características biofísicas, culturales, paisajísticas o riesgos, requieren ser preservadas y donde las actividades constructivas están restringidas, conforme a la normativa ambiental y patrimonial aplicable.

Art. 57. Tratamientos de Suelo Urbano, Centros Poblados del Cantón Paltas.

Tabla 4. TRATAMIENTOS DE SUELO URBANO, Cantón Paltas		
Subclasificación del Suelo Urbano	Tratamiento	Aplicación
		Definición
Consolidado	Conservación	Se aplica a zonas urbanas con alto valor histórico y cultural, categorizado así por el INPC. Con El fin de conservar y valorar sus características de acuerdo con la legislación patrimonial.
	Sostenimiento	Áreas con alto grado de homogeneidad, equilibrio en su capacidad de ocupación. Que no requiere intervención de la infraestructura y equipamientos públicos, sino una densificación y norma para mantener su equilibrio.
	Renovación	Áreas con deterioro, bajo uso, necesitan el remplazo, construcción o utilización máxima de los sistemas públicos de soporte.
No Consolidado	Mejoramiento Integral	Asentamientos humanos con alta necesidad de mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos, espacio público. Requiere integración urbana, redensificación.
	Consolidación	Se aplica áreas que requieren ser mejoradas con consolidación y redensificación.
	Desarrollo	Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente.
Protección	Conservación	Se aplica en márgenes de ríos y quebradas; zonas de conservación ambiental, que requieren ser conservadas y valoradas por su valor paisajístico y ambiental.

Art. 58. Suelo Rural.

Es aquel suelo que, por sus condiciones naturales, ambientales o su vocación agrícola, ganadera, forestal, paisajística, histórico-cultural, o por otras particularidades, no puede ser incluido dentro de la categoría de suelo urbano. Este tipo de suelo está destinado principalmente a actividades productivas, extractivas, de conservación ambiental y paisajística, garantizando el cumplimiento de su función social y ambiental, El suelo rural se destina principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o a aquellas áreas que, debido a sus características biofísicas o geográficas, requieren protección especial o deben ser reservadas para posibles usos urbanos futuros.

Según la Ley de Uso y Gestión del Suelo, en su Art.41. se establece que para el suelo rural sea identificado y clasificado; este debe realizarse en función de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, productivo y de protección. Estas características determinarán el tratamiento y manejo de cada área, que estará sujeto a restricciones de ocupación y uso de acuerdo con la legislación nacional y local vigente.

Art. 59. Subclasificación del Suelo Rural.

De acuerdo con el Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el suelo rural se clasifica en función de sus características biofísicas, geográficas y su vocación productiva.

Esta subclasificación responde a la necesidad de asignar usos específicos que promuevan el desarrollo sostenible y respetuoso con el medio ambiente, así como la protección de recursos naturales.

El suelo rural se divide en tres categorías principales: Suelo rural de producción: destinado a actividades agroproductivas, ganaderas, forestales y turísticas, donde se restringe la construcción y el fraccionamiento para evitar la sobreexplotación; Suelo rural de aprovechamiento extractivo, reservado para actividades extractivas de recursos no renovables bajo normativas que garantizan los derechos de la naturaleza; Suelo rural de expansión urbana, habilitado para usos urbanos, siempre colindante con el suelo urbano existente, de acuerdo con los planes de uso y gestión territorial.

Estas subcategorías permiten una gestión ordenada del suelo rural, alineada con los principios de sostenibilidad y planificación estratégica.

Art. 60. Suelo Rural de Expansión Urbana.

El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante al suelo urbano definido a nivel municipal o metropolitano, salvo excepciones plenamente justificadas en un Plan Parcial específico y autorizadas por el ente rector agrario. Dentro de este nivel se encuentran las áreas sin vocación definida, por tanto, la conforman las zonas más aptas para acoger los usos que consumen de forma irreversible al territorio; dentro de este nivel se encuentran los usos urbanos, infraestructuras y equipamientos antrópicos. Representa a los asentamientos humanos de baja densidad poblacional que se desarrollan en el suelo rural, cuentan con cierta infraestructura de agua tratada, energía eléctrica, pozos sépticos, vialidad, transporte, y han tenido un excesivo fraccionamiento del suelo.

Art. 61. Suelo Rural de Protección.

Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

De acuerdo con el 471 de COOTAD, en estas áreas no se permite la subdivisión de predios en áreas que hayan sido declaradas zonas de protección ambiental. Estas áreas incluyen reservas naturales, zonas de conservación, y otras áreas protegidas por la ley. El objetivo es preservar el entorno natural y evitar la degradación ambiental.

Art. 62. Suelo Rural de Producción y Aprovechamiento Extractivo.

Este suelo al ser rural; se lo destina a actividades agro-productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida a la construcción y el fraccionamiento.

Art. 63. Clasificación de Tratamientos del Suelo Rural.

- a) **Tratamiento de Conservación:** Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- b) **Tratamiento de Desarrollo:** Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
- c) **Tratamiento de Mitigación:** Se aplica a las zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

- d) **Tratamiento de Promoción Productiva:** Se aplica a zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- e) **Tratamiento de Recuperación:** Se aplica a zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han soportado un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Tabla 5. TRATAMIENTOS DE SUELO RURAL		
Subclasificación del Suelo Rural	Tratamiento	Aplicación
		Definición
Expansión Urbana	Desarrollo	Suelo rural de expansión que debe ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, dotando de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.
Protección	Conservación	Zona rural que poseen un alto valor histórico, cultural, paisajístico y ambiental, que permita conservación y valoración de conformidad con la legislación ambiental y patrimonial.
	Recuperación	Suelo rural que ha sufrido de proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, cuya recuperación es necesaria, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.
Producción y Aprovechamiento Extractivo	Promoción Productiva	Zonas rurales de producción para potenciar el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria y lo establecido en la legislación agraria.
	Mitigación	Suelo rural de aprovechamiento extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental Cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Art. 64. Delimitación de Suelo Rural con Tratamiento de Desarrollo.

Tabla 6. TRATAMIENTO DE DESARROLLO, Suelo Rural Cantón Paltas					
Parroquia	Zona	Subclasificación del Suelo Rural	Tratamiento	Área calculada según Coordenadas de la Ordenanza	Área que se encuentra en la Ordenanza
				(ha)	(ha)
Catacocha	1	Expansión Urbana	Desarrollo	8,98	9,40
	2	Expansión Urbana	Desarrollo	39,64	40,19
Cangonamá	1	Expansión Urbana	Desarrollo	1,75	1,75
Casanga	1	Expansión Urbana	Desarrollo	2,84	2,84
Yamana	1	Expansión Urbana	Desarrollo	0,69	0,69

Art. 65. Delimitación de Suelo Rural, Clasificación de Protección y Tratamiento de Conservación.

Tabla 7. SUELO RURAL, DE PROTECCIÓN				
Polígonos	Subclasificación del Suelo Rural	Tratamiento	Competencia	Área
			Normativa	(ha)
ACMUS	Protección	Conservación	MAE	14.035,27
Áreas Privadas Socio-Bosque	Protección	Conservación	MAE	1.025,12
Áreas de Interés Hídrico (GAD)	Protección	Conservación	GADM	3.473,95
Protección de Cuerpos de Agua	Protección	Conservación	Secretaría del Agua	50.603,99
Sitios Arqueológicos	Protección	Conservación	INPC	457,42
Áreas Comunitarias de Nacionalidades Indígenas	Protección	Conservación	-	23.722,93
Derecho de vía	Protección	Conservación	MTOP	471,97

Art. 66. Delimitación de Suelo Rural con Tratamiento de Promoción Productiva.

Tabla 8. SUELO RURAL, Tratamiento de Promoción Productiva				
Polígono	Subclasificación del Suelo Rural	Tratamiento	Competencia	Área
			Normativa	(ha)
Áreas Agrícolas	Producción y Aprovechamiento Extractivo	Promoción Productiva	GADM	7.763,77
Áreas de Agricultura con Limitaciones		Promoción Productiva	GADM	4.839,04
Áreas de Aprovechamiento Forestal		Promoción Productiva	GADM	50.802,00
Áreas Marginales para la Agricultura (pastos)		Promoción Productiva	GADM	1.257,80
Poblados		Promoción Productiva	GADM	96,58

Art. 67. Delimitación de Suelo Rural con Tratamiento de Mitigación.

El suelo rural destinado a actividades extractivas de recursos naturales no renovables debe ser designado por la autoridad competente, conforme a la legislación vigente, garantizando en todo momento los derechos de la naturaleza y el respeto a las comunidades locales. Se toma en consideración la siguiente tabla en la que se define los polígonos que serán considerados para esta delimitación; y su competencia respectiva.

Tabla 9. SUELO RURAL, Tratamiento Mitigación				
Polígono	Subclasificación del Suelo Rural	Tratamiento	Competencia	Área
			Normativa	(ha)
Extracción de Áridos	Producción y Aprovechamiento Extractivo	Mitigación	GADM	804,88
Extracción Minerales metálicos		Mitigación	ARCOM	6.349,67

Art. 68. Características de Uso y Ocupación de Suelo.

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 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 69. Usos de Suelo.

El uso: es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Uso General: Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Usos Específicos: Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

Uso Principal: Es el uso específico permitido en la totalidad de la zona.

Uso Complementario: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas señaladas de forma específica.

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

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.

Esquema 1. Descripción de Usos de Suelo.

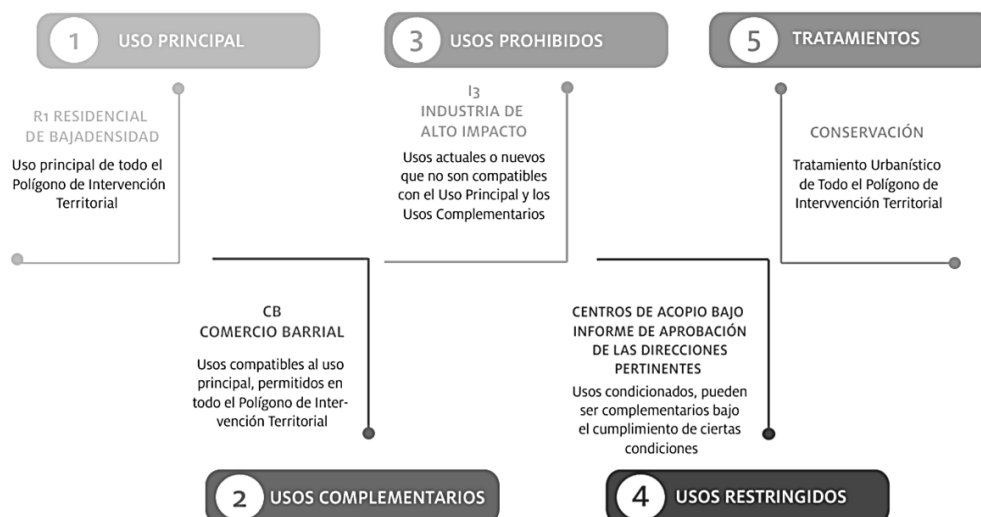


Tabla 10. USOS DE SUELO ESPECÍFICOS, Cantón Paltas

Suelo	Uso Principal	Complementario	Prohibido	Restringido
Urbano	Residencial	Producción	Industrias: de bajo, mediano y alto impacto	Comercio al por mayor
		Servicios		
		Equipamiento		Centros de diversión
		Comercial al por menor		
Rural	Actividades Agrícolas	Actividades pecuarias	Protección y conservación	Extracción de minerales pétreos y áridos
	Equipamiento	Actividades forestales		

Art. 70. Actividades a Nivel Urbano.

Para asignar los usos del suelo, tanto Uso General como Usos Específicos, se debe seguir la siguiente metodología:

Primero, se identifica el propósito general del área en análisis. Este propósito generalmente está determinado por las regulaciones de planificación urbana o rural aplicables. Como parte de este proceso, se deben identificar los códigos de uso del suelo y las actividades asociadas. El proceso comienza con la determinación del Uso Principal, que es el uso dominante permitido en la totalidad de la zona. A continuación, se deben identificar los Usos Complementarios, que son aquellos que mejoran o apoyan el funcionamiento del Uso Principal.

Es esencial determinar las áreas donde estos usos complementarios son beneficiosos, asegurándose de que no interfieran ni opaquen el Uso Principal. En cuanto a los Usos Restringidos, se deben identificar actividades que, aunque potencialmente disruptivas o secundarias, puedan permitirse bajo controles específicos. Esto incluye la revisión de las regulaciones locales para cualquier requisito especial o limitación aplicable a estos usos. Por ejemplo, talleres de reparación de automóviles pueden requerir permisos especiales o evaluaciones de impacto ambiental.

Finalmente, para los Usos Prohibidos, es necesario identificar todos aquellos usos que no están contemplados como Principal, Complementario o Restringido en la zona. Estos usos deben cruzarse con las regulaciones de zonificación que prohíben explícitamente ciertas actividades. Actividades como industrias de alto impacto, manejo de materiales peligrosos o manufactura a gran escala en áreas

residenciales suelen caer en esta categoría. Esta metodología garantiza que las asignaciones de uso del suelo sean sistemáticas, transparentes y coherentes con los objetivos más amplios de desarrollo urbano. Además, proporciona una base sólida para la implementación de regulaciones locales de uso del suelo, asegurando el cumplimiento normativo y la adecuación de los usos asignados a las necesidades y expectativas de las partes interesadas.

Tabla 11. MATRIZ DE USO DE SUELO URBANO Y SUS ACTIVIDADES				
Usos	Simb.	Actividades		
URBANO	Residencial (100)	R	Actividades relacionadas a la vivienda (Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar)	
	Comercio al por menor (210)	CMR	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares, y similares, carnicerías, fruterías, panaderías, pastelerías, confiterías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micro mercados, delicatessen, floristería, fotocopiadoras, quioscos, cafeterías, venta de muebles, lavado de ropa, servicio de limpieza y mantenimiento, lavado del alfombras, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, zapaterías, artesanías, librerías, alfombras, venta de: telas y cortinas, antigüedades y regalos, artículos de decoración, artículos de cristalería, porcelana y cerámica, equipos de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicletas y motocicletas, flores y jardinería, galería de artes, artículos de dibujo, instrumentos musicales, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, licoreras (venta en botella cerrada), librerías, venta de ropa, zapaterías, repuestos y accesorios para vehículos, venta de llantas, pinturas, vidrierías y espejos, internet, cabinas telefónicas, ferreterías medianas, comidas rápidas, centros de cosmetología, terapias y masajes, saunas, Turcos gimnasios, SPA, venta de alimentos y accesorios para mascotas.	
	Comercio al por mayor (220)	CMY	Distribuidoras de Gas al por mayor, área de exposición y venta de vehículos y maquinaria pesada, bodegas de productos elaborados, alimenticios y agropecuarios, distribuidoras de cilindros de GLP, distribuidora de llantas y servicios, materiales y acabados de construcción.	
	Producción (300)	P	Producción artesanal y manufacturera compatible con la vivienda	
	Servicios (S) (400)	SF 410	Servicios Financieros	
		SA 420	Servicios de Alimentación	
		STR 430	Servicios de turismo y recreación	
		SPCT 440	Servicios profesionales, científicos y técnicos	
		SRA 450	Reparación y procesamiento de vehículos automotores y motocicletas	
	Industrias (500)	I1 510	De Bajo Impacto	Manufacturas de confites, mermeladas, salsas, pasteles, y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzado y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto manufacturas de componentes básicos), carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, talabarterías, cerrajerías, ensamblaje de productos, gabinetes, puertas, mallas, entre otros, vidrierías,
		I2 520	De Mediano Impacto	Talleres mecánicos y distribución de llantas, Centros de lavado de automotores, producción de sistemas de encofrado para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento, imprentas industriales, fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), venta de maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcciones, industria metalmeccánica, fabricación de productos primarios de hierro y acero, industrias de aluminio, procesamiento de pétreos, hormigoneras, fabricación de cemento, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes, procesamiento de madera (trípex, pulpas o aglomerados), fabricación de: pinturas, barnices, lacas y resinas sintéticas. Procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas, bodegas de chatarra, tinturado de textiles y pieles, ladrilleras, producción y comercialización de muebles, puertas, y similares, aserraderos, productos veterinarios, muebles y accesorios metálicos.
		I3 530	De Alto y Peligroso Impacto	Incineración de residuos, obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos, fabricación de abonos y plaguicidas, fábricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico, ácido nítrico, ácidos clorhídricos, pícricos, radioactivos, solventes, obtención y recuperación de explosivos, gas licuado de petróleo (almacenamiento y distribución)
	Equipamiento (600)	EAC	Alcance Cantonal	Educación, Salud, Seguridad, Bienestar Social, Administración pública, Cultura, Recreativo y Deporte, Servicios Funerarios, Transporte, Productivo y Especial
		ECS	Alcance Sectorial o comunitario	
Centros de diversión (700)	CD	Bares, Billares con venta de licor, discotecas, cantinas, video bar karaoke, peñas (Existe una zona específica para la ubicación de este tipo de actividades en el PIT 06 de la ciudad de Catacocha.		
Uso Histórico (800)	H	Edificaciones y Actividades con valor Patrimonial, cultural o Histórico: Museos, Monumentos. Casas Antiguas, Centros Históricos, sitios arqueológicos, patrimonio arquitectónico. Viviendas Tradicionales, teatros históricos, espacios culturales con valor de identidad local. Iglesias, Plazas Históricas, Edificaciones representativas de la historia Urbana y Rural.		

Art. 71. Distribución de las Actividades para Área Rurales.

Tabla 12. MATRIZ DE USO DE SUELO RURAL			
USOS		SIMB.	ACTIVIDADES
Rural	Actividades Agrícolas	AA	Actividades relacionadas con actividades de producción agrícola en pequeña, media y gran escala.
	Actividades Pecuarias	AP	Actividades relacionadas con la crianza de animales de granja en pequeña, media y gran escala
	Actividades Forestales	AF	Actividades relacionadas con la extracción y procesamiento de maderas
	Actividades Extractivas	AE	Actividades relacionadas con la extracción de minerales, pétreos y áridos
	Protección y Conservación	PE	Actividades relacionadas con la gestión ambiental y actividades ecológicas

Art. 72. Uso de Suelo por Tratamientos, a Nivel Rural.

La matriz de uso de suelo rural en el cantón Paltas proporciona un marco claro y detallado para la gestión territorial, asegurando un equilibrio entre la conservación ambiental y el desarrollo productivo.

Se destacan las Áreas de Aprovechamiento Forestal y las Áreas de Bosques Protegidos (ACMUS) como prioritarias, con usos complementarios cuidadosamente regulados para minimizar el impacto ambiental. Las actividades extractivas, como la Extracción de Minerales Metálicos, están fuertemente restringidas para proteger los recursos naturales y culturales.

Esta planificación asegura un uso del suelo coherente y sostenible, alineado con los objetivos de desarrollo a largo plazo del cantón, promoviendo la productividad mientras se preservan los ecosistemas clave y el patrimonio cultural.

Tabla 13. MATRIZ DE USO DE SUELO RURAL								
Tratamiento	Simb.	Uso Principal	Simb.	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido		
Rural	Promoción Productiva	10	P	Áreas de Aprovechamiento Forestal	11	21, 22, 23, 24	26, 27	31, 32, 12, 13, 14, 15
	10			Áreas de Agricultura con Limitaciones	12	11, 13, 15, 20	14, 32	31
				Áreas Marginales para la Agricultura (pastos)	13	11, 12, 15, 20	15, 32	31
				Áreas Agrarias	14	11, 12, 13, 20	15, 32	31
				Poblados	15	14, 12	12, 13, 20	30
				Equipamientos	16	41	12, 13, 15	20, 30
	Conservación	20	C	Áreas de Bosques Protegidos (ACMUS)	21	22, 23, 24, 25	26, 27	10, 30
				Áreas Privadas Socio-Bosque	22	21, 23, 24, 25	26, 27	10, 30
				Áreas de Interés Hídrico (GAD)	23	21, 22, 25	11, 12, 13, 14, 26, 27	10, 30
				Protección de Cuerpos de Agua	24	21, 22, 23, 25	26, 27	10, 30
				Sitios Arqueológicos	25	22, 24	21, 22, 23	10, 30
				Áreas de Comunas de Nacionalidades Indígenas	26	21, 22, 23, 24, 25, 27	10	30
				Derecho de Vía	27	21, 22, 23, 24	11, 12, 13, 14	15, 30
	Mitigación	30	M	Extracciones Minerales Metálicos	31	32, 11, 20	12, 13, 14	25
Extracción de Áridos				32	20	10	25	
Desarrollo	40	D	Áreas de Expansión Urbana	41	12, 13, 14, 15	11	20, 30	

Art. 73. Ocupación del Suelo, Complementos y Compatibilidades.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión Del Suelo; la ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos.

La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas.

Art. 74. Características de Sectores Económico Productivo.

El desarrollo económico y productivo de una región depende en gran medida de la planificación adecuada del uso del suelo y la ubicación estratégica de infraestructuras clave. En el Cantón Paltas, la gestión del suelo rural ha sido cuidadosamente categorizada para promover la producción agrícola, preservar áreas naturales y gestionar actividades extractivas.

La planificación de un centro de acopio es crucial en un territorio como el Cantón Paltas, donde la producción agrícola y otras actividades económicas rurales son esenciales. Un centro de acopio bien ubicado: Optimiza la Logística, Mejora la Competitividad, Reduce Conflictos de Uso del Suelo y Fomenta el Desarrollo Económico.

Art. 75. Propuesta de Infraestructura Rural.

El mapa proporciona una visión clara de la distribución de equipamientos rurales dentro del área de influencia de Catacocha, destacando las plantas de producción, un mercado al por mayor y un camal, todo dentro de un contexto rural.

Plantas de Producción: Estas plantas están estratégicamente ubicadas dentro de la zona rural para maximizar la eficiencia en la producción agrícola y forestal.

Mercado al Por Mayor: Situado cerca de las plantas de producción, juega un papel crucial en la cadena de distribución. Su ubicación permite la consolidación de productos en un punto central antes de ser distribuidos a otros mercados.

Camal: Es una zona rural es estratégica, minimizando el impacto ambiental y sanitario en áreas urbanas densamente pobladas.

La red vial estatal y las vías secundarias: Estas conectan los equipamientos rurales con los centros urbanos y otras áreas rurales, asegurando el flujo continuo.

Art. 76. Zona Industrial.

El Cantón Paltas, ubicado en una región predominantemente rural, no cuenta con una industria consolidada dentro de su territorio. Sin embargo, la normativa de uso y gestión del suelo ha identificado zonas de uso industrial basadas en las actividades que potencialmente podrían desarrollarse en el futuro

Industrias de Bajo Impacto (I1): Estas zonas están destinadas a actividades manufactureras de pequeña escala, como la producción artesanal de alimentos (confites, mermeladas, salsas), talleres de costura, ebanisterías, y talleres de orfebrería. Estas industrias generan un impacto mínimo en el entorno y pueden integrarse fácilmente en áreas urbanas y rurales sin comprometer la calidad de vida de los residentes.

Industrias de Mediano Impacto (I2): Aquí se incluyen actividades industriales con un impacto ambiental y social moderado, como talleres mecánicos, producción de materiales para la construcción, y fabricación de productos metálicos. Estas actividades requieren una infraestructura más robusta y generan una mayor demanda de servicios públicos, por lo que su ubicación debe ser cuidadosamente planificada para minimizar los efectos negativos en el entorno.

Industrias de Alto y Peligroso Impacto (I3): Estas zonas están reservadas para actividades industriales que implican un alto riesgo, como la incineración de residuos, el almacenamiento de productos químicos peligrosos, y la fabricación de explosivos. Dada la peligrosidad de estas actividades, su ubicación debe ser estrictamente controlada y alejada de zonas residenciales y áreas sensibles desde el punto de vista ambiental.

Art. 77. Sistema de Servicios Públicos Básicos.

El Gad del cantón Paltas brindara sistemas de servicios públicos básicos y esenciales para la vida de ciudadanos:

- a) Agua Potable: Se brindará este servicio ajustándose a las necesidades y condiciones de cada localidad.
- b) Sistemas de Agua Comunitarios: El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2024 del cantón Paltas establece directrices claras para el fortalecimiento de los Sistemas de Agua Comunitario, enfocándose en la optimización y expansión de la infraestructura de riego esencial para la sostenibilidad agrícola.
- c) Saneamiento: El cantón Paltas aborda la necesidad de mejorar y expandir los servicios de alcantarillado y recolección de basura en los diferentes centros urbanos y rurales.
- d) Energía Eléctrica: Un buen servicio de energía eléctrica es esencial para el desarrollo de infraestructuras mejorando la calidad de vida de los ciudadanos, facilita el funcionamiento de negocios, promoviendo el desarrollo económico local.
- e) Telecomunicaciones: Se fomentará este servicio esencial garantiza la buena cobertura y accesibilidad y calidad.

Art. 78. Sistema de Movilidad.

El Sistema de Movilidad es un componente crucial en la planificación urbana, ya que permite la articulación efectiva del territorio, facilitando el transporte de personas y bienes de manera eficiente y sostenible.

Clasificación del Sistema de Movilidad

- a) Vía Lateral (Estatad E35): Esta vía lateral conecta el centro urbano de Catacocha con otras áreas a través de la carretera estatal E35. Es una arteria clave que facilita la movilidad interurbana y es esencial para el acceso a la región desde otras partes del cantón y del país.
- b) Vía Principal: Las vías principales sirven como los corredores primarios dentro del centro urbano, permitiendo un flujo continuo de tráfico a través de las áreas más concurridas. Estas vías son cruciales para la conectividad interna y para enlazar diferentes sectores de la ciudad.
- c) Secundaria: Las vías secundarias complementan la red vial principal, conectando barrios sectores menos centrales con las vías principales. Su mayor longitud total sugiere que estas vías cubren una amplia área del centro urbano, facilitando el acceso a zonas residenciales y comerciales más dispersas.
- d) Local: Las vías locales son las que penetran en los sectores más pequeños y son de menor jerarquía en la red vial. Estas vías son fundamentales para el acceso directo a las viviendas y negocios, y su distribución sugiere una malla vial que cubre la mayor parte del territorio urbano, proporcionando accesibilidad a todos los rincones de la ciudad.

Art. 79. Movilidad Vehicular.

La movilidad vehicular está estructurada en función del tipo de vías, considerando si son de doble sentido, si incluyen áreas de estacionamiento y si es necesario implementar un Sistema de Estacionamiento Regulado y Tarifado.

Estas vías se categorizan según su función y el tipo de uso, destacándose en particular los corredores industriales y comerciales que facilitan el tránsito de bienes y servicios dentro del cantón.

Art. 80. Equipamiento de Transporte.

El equipamiento de transporte, como los terminales terrestres, juega un papel fundamental en la movilidad urbana y regional. Estos puntos estratégicos no solo facilitan la conectividad entre diferentes áreas geográficas, sino que también optimizan la eficiencia del sistema de transporte público, reduciendo tiempos de viaje y descongestionando las vías urbanas. Un terminal terrestre bien ubicado permite la integración de diferentes modos de transporte, mejorando el acceso de la población a servicios esenciales y contribuyendo al desarrollo económico de la región. Además, su correcta

planificación y ubicación es crucial para minimizar los impactos negativos en el entorno urbano y rural, asegurando que su operación sea sostenible y beneficiosa para la comunidad.

Art. 81. Movilidad Peatonal.

La movilidad peatonal se aborda como un componente clave para el desarrollo urbano sostenible, El GAD del Cantón Paltas promueve un desplazamiento seguro y accesible con una infraestructura adecuada, conectividad asertiva y seguridad vial.

La planificación vial de la zona incluye la creación de una supermanzana, un modelo urbano que busca reorganizar la movilidad en áreas residenciales y comerciales, priorizando el tránsito peatonal y disminuyendo la congestión vehicular. Este diseño transforma la supermanzana en un centro donde las calles internas están diseñadas para restringir la velocidad y el acceso de vehículos, fomentando un ambiente más seguro y accesible para los peatones.

Art. 82. Ejes Verdes.

Los ejes verdes están diseñados para conectar las áreas urbanas, El GAD del Cantón Paltas promueve un desarrollo urbano sostenible, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos, a través de la implementación de áreas verdes que filtren contaminantes y contribuyan a la salud pública.

Art. 83. Sistema de Espacios Públicos.

Los sistemas de espacios públicos garantizarán áreas accesibles, seguras y funcionales que promuevan la interacción social, el esparcimiento y el bienestar de sus habitantes. Se combinará las áreas verdes existentes con nuevas propuestas, distribuyéndolas de manera estratégica para optimizar su accesibilidad y funcionalidad en el entorno urbano.

Lineamientos de los Espacios Públicos:

- a) Integración Urbana y Accesibilidad.
- b) Sostenibilidad y Multifuncionalidad.
- c) Conectividad.

Art. 84. Conformación del Sistema de Equipamientos.

- a) Feria Agro productiva: Cada parroquia, especialmente aquellas con una fuerte actividad agrícola y pecuaria, debe contar con un centro que optimice la recolección y distribución de productos agrícolas, pecuarios y ganadera. Esto facilitará la economía local y promoverá un manejo sostenible de los recursos.
- b) Manejo de Escombros: En las parroquias más remotas, donde la infraestructura para el manejo de desechos es limitada, es esencial establecer rellenos sanitarios y áreas designadas para el depósito controlado de escombros. Esto garantizará un entorno limpio y seguro para los habitantes.
- c) Zonas de Tolerancia: Se propone la creación de espacios específicos para actividades que requieren regulación especial, asegurando que se realicen en un entorno controlado y seguro, lo que minimiza su impacto en las áreas residenciales.
- d) Centros de Salud y Educación: Las infraestructuras destinadas a la salud y la educación no solo ofrecerán servicios básicos esenciales, sino que también funcionarán como nodos de conexión entre comunidades urbanas y rurales, promoviendo el acceso equitativo a atención médica y educación.
- e) Infraestructuras de Transporte y Logística: Es fundamental contar con terminales de transporte y estaciones logísticas que faciliten la movilidad de personas y mercancías entre las áreas urbanas y rurales, garantizando una conectividad eficiente.
- f) Plantas de Tratamiento: Se requiere la instalación de plantas de tratamiento en ubicaciones estratégicas para asegurar una adecuada gestión de aguas residuales, especialmente en las parroquias más alejadas donde el acceso a saneamiento es limitado.
- g) Mercados: En la parroquia de Yamana, es necesario establecer un mercado que funcione como un centro de actividad económica, conectando a los productores rurales con los consumidores urbanos y apoyando así el desarrollo económico local.

CAPÍTULO IV: COMPONENTE URBANÍSTICO

Art. 85. Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Art. 86. Tratamientos Urbanísticos.

Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico- ambiental y socioeconómico.

Art. 87. Estándares Urbanísticos.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

SECCIÓN I: POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

Art. 88. Polígonos 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.

Art. 89. Suelo Urbano y Suelo de Expansión Urbana.

En el marco del Plan de Uso y Gestión del Suelo, se ha realizado una delimitación precisa de los polígonos de intervención territorial, los cuales han sido divididos teniendo en cuenta áreas con características homogéneas, tanto en términos morfológicos como funcionales. Estos polígonos, definidos bajo las categorías de ordenamiento territorial y ocupación del suelo, agrupan zonas que presentan similitudes en cuanto a la tipología de vivienda, la morfología urbana, y los tratamientos urbanísticos propuestos.

Suelo Urbano: Esta división obedece a la necesidad de establecer pautas claras para el crecimiento ordenado de la ciudad, priorizando la continuidad de la trama urbana existente y asegurando que los nuevos desarrollos respeten los principios de sostenibilidad, habitabilidad, densificación y cohesión social. Así, cada polígono tiene como propósito facilitar la implementación de estrategias adaptadas a las necesidades particulares de cada área, asegurando un desarrollo equilibrado y armónico.

Suelo de Expansión Urbana: El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Paltas concluye que no es necesario incorporar nuevas áreas como Suelo de Expansión Urbana. Esto se debe a un índice de crecimiento poblacional negativo, que reduce la demanda habitacional, ya que solo se ocupa el 50% de la capacidad del suelo urbano existente. Además, hay potencial para construir en altura, y existe muchas urbanizaciones recientes que aún no encuentran ocupadas en su totalidad.

Las restricciones geográficas y económicas, como la topografía irregular y los altos costos de infraestructura, limitan la viabilidad de nuevas construcciones. A pesar de estos factores, se mantendrá la expansión urbana conforme al plan vigente, priorizando la consolidación y el uso eficiente del suelo

actual, en línea con la sostenibilidad y el uso racional de los recursos del cantón. La propuesta se centra en aprovechar el suelo existente antes de considerar cualquier ampliación

Esto de conformidad con el Art. 12 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). Con lo cual se prevé que mediante el análisis técnico; se presentará mediante una ordenanza municipal la aprobación; asegurando que cualquier modificación futura del límite urbano esté alineada con los principios de planificación territorial responsable y con las disposiciones de la LOOTUGS y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).

Art. 90. Delimitación del Suelo Urbano.

El suelo urbano debe ser delimitado considerando las áreas destinadas a la consolidación de la trama urbana y su capacidad de crecimiento mediante intervenciones internas.

Tabla 14. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT), Centros Urbanos, Cantón Paltas

Centro Urbano	PIT	Área (ha)	Manzanas	Pedios
Catacocha – Lourdes	PIT 1	14,25	15	330
	PIT 2	27,76	34	354
	PIT 3	18,94	17	240
	PIT 4	19,39	40	258
	PIT 5	20,64	48	416
	PIT 6	29,08	32	653
	PIT 7	27,51	60	1.072
	PIT 8	24,88	55	609
	PIT 9	21,91	32	522
Cangonamá	PIT 1	2,24	13	54
	PIT 2	3,07	6	26
Casanga	PIT 1	4,37	11	84
	PIT 2	2,01	8	57
Guachanamá	PIT 1	0,78	4	20
	PIT 2	3,43	6	36
Lauro Guerrero	PIT 1	2,69	12	78
	PIT 2	8,39	11	117
Orianga	PIT 1	5,89	18	174
	PIT 2	5,83	16	102
San Antonio	PIT 1	2,26	9	40
	PIT 2	6,66	16	60
Yamana	PIT 1	9,99	11	58
	PIT 2	10,65	22	218

Art. 91. Criterios para el Uso y Gestión del Suelo.

Este artículo señala que las decisiones sobre el uso y la gestión del suelo deben tomar en cuenta, entre otros factores, las condiciones socioeconómicas del territorio, la infraestructura disponible, y las limitaciones geográficas. La propuesta de no expandir el suelo urbano, considerando las limitaciones geográficas y económicas existentes, se ajusta a lo estipulado en este artículo, al no promover una expansión que no pueda ser sostenida por las condiciones actuales del cantón.

Art. 92. Ejes Urbanos.

a) Análisis de la Jerarquía Vial Existente

Vía Estatal (E35): Reconocida como una arteria lateral de importancia nacional, su función es facilitar el tránsito interregional y conectar la ciudad con el resto del país. Este eje se considera estratégico para el

transporte de mercancías y movilidad de largo alcance, sirviendo como un límite o borde funcional para el desarrollo urbano.

Vías Primarias: Son las arterias principales que articulan los flujos norte-sur y este-oeste, fundamentales para la movilidad comercial y urbana. Estas vías deben ser priorizadas en la planificación como ejes de desarrollo económico, estructurando el espacio urbano en función de su capacidad de conexión y facilitando la movilidad entre los centros de actividad.

Vías Secundarias: Estas vías tienen un rol importante en la conectividad interna de la ciudad, asegurando que las diferentes zonas urbanas estén bien interconectadas. Su función es mejorar el acceso a las áreas más alejadas de las vías primarias y a los núcleos de servicios y actividades.

Vías Locales: Se consideran senderos peatonales, escalinatas y vías sin pavimentar, cuya función principal es facilitar el acceso a los barrios o sectores que, por características topográficas o de bajo desarrollo, dependen de esta infraestructura para la conectividad interna.

Eje de Conservación o Patrimonial: A nivel parroquial, este eje tiene una función fundamental para la preservación del patrimonio cultural y arquitectónico, garantizando que las áreas con viviendas inventariadas se mantengan resguardadas de intervenciones que alteren su valor histórico.

b) Identificación de Polos de Desarrollo y Áreas de Intervención

Con base en la jerarquía vial, se debe realizar un diagnóstico de los principales polos de desarrollo de la ciudad y las parroquias, que serán los nodos donde convergerán los ejes urbanos. Estos polos pueden incluir: Áreas comerciales clave (especialmente a lo largo de las vías primarias); Centros cívicos y administrativos; Áreas residenciales consolidadas y Áreas de conservación y patrimoniales a nivel parroquial. Estos nodos servirán como puntos de referencia para la definición de los ejes urbanos, y su ubicación determinará la disposición y conectividad de los diferentes tipos de vías.

c) Delimitación de Ejes Primarios y Secundarios

Los ejes primarios se definirán como aquellos corredores que conectan los polos de mayor relevancia urbana, facilitando el tránsito de largo alcance y estructurando el desarrollo de la ciudad. Se deben considerar criterios como: Flujo vehicular y peatonal, Relación con las áreas comerciales y de servicios, Conexión entre zonas norte-sur y este-oeste.

d) Integración de Ejes Locales y Peventales

Los ejes locales, como escalinatas y vías peatonales, deben ser planificados en función de la topografía y la distribución de los barrios. La metodología implica Identificar las áreas de difícil acceso vehicular, donde los ejes peatonales o en tierra puedan suplir la necesidad de conectividad; Priorizar la creación de espacios peatonales seguros, especialmente en áreas residenciales y cercanas a los núcleos comerciales o patrimoniales.

e) Preservación del Eje Patrimonial

El eje patrimonial o de conservación tiene una función especial dentro de la planificación. La metodología para su definición debe incluir: un estudio exhaustivo de las áreas con viviendas y edificaciones inventariadas a nivel parroquial; la creación de corredores de protección que mantengan la integridad visual y arquitectónica del entorno, evitando la intervención de infraestructuras que comprometan su valor histórico y la implementación de regulaciones que controlen el tipo de desarrollo urbano en estas áreas, limitando la expansión descontrolada y promoviendo el turismo cultural.

f) Identificación de la Estructura Urbana y Distribución de Áreas Verdes

Los parques se distribuyen en diferentes siendo elementos clave para el diseño de los ejes urbanos. Estos ejes deben articular los espacios públicos de forma que cada sector de la ciudad tenga acceso a estos

parques a una distancia caminable óptima (generalmente entre 400 y 800 metros, que equivale a un desplazamiento de aproximadamente 5 a 10 minutos a pie).

g) Distancia Caminable y Accesibilidad

Los ejes urbanos, tanto vehiculares como peatonales, deben planificarse en función de la distancia caminable real, es decir, la capacidad de los habitantes para acceder a los servicios, áreas verdes y núcleos comerciales en un rango de 5 a 10 minutos a pie (400 a 800 metros). Esto implica la creación de: corredores verdes que conecten las áreas recreativas con los núcleos urbanos y la mejora de la accesibilidad universal, garantizando que todos los ejes sean transitables para personas con movilidad reducida.

h) Aplicación del Concepto de Supermanzana

La estructura de las supermanzanas (bloques urbanos grandes que contienen varias manzanas tradicionales) es relevante para crear ejes peatonales y de movilidad interna, reduciendo el tráfico motorizado dentro de ciertas áreas y priorizando a los peatones. Las supermanzanas permiten generar vías perimetrales que conecten los parques propuestos y faciliten la circulación sin necesidad de ampliar la red vial de manera significativa.

i) Intervenciones Complementarias

Para mejorar la accesibilidad y potenciar el uso de los parques, se pueden planificar intervenciones como la creación de carriles bici y la implementación de corredores verdes que conecten los diferentes espacios recreativos. Además, la implementación de zonas de tráfico calmado dentro de las supermanzanas permitirá que los ejes peatonales sean más seguros y atractivos para el uso de los habitantes.

Art. 93. Estrategias de Actuación en Ejes Urbanos.

Serán estrategias de actuación en ejes urbanos el fortalecimiento de la conectividad, la movilidad sostenible y la preservación patrimonial.

- a. Fortalecimiento de la Red Vial Jerarquizada.
- b. Mejoramiento de la Movilidad en los Ejes Secundarios
- c. Consolidación de Ejes Peatonales y Locales
- d. Protección y Promoción del Eje de Conservación Patrimonial
- e. Promoción de la Movilidad Sostenible
- f. Gestión Integral de la Infraestructura Vial y Espacios Públicos
- g. Monitoreo y Evaluación Continua.

SECCIÓN II: DEL SUELO RURAL

Art. 94. Suelo Rural.

La metodología para la definición de las clasificaciones del suelo rural y las estrategias de actuación correspondientes se basa en un análisis detallado de las características territoriales, ambientales, productivas y sociales de las áreas bajo estudio.

Este enfoque permite la identificación de las subclasificaciones del suelo y la implementación de tratamientos específicos de mitigación, promoción productiva y conservación, según sea necesario para cada área. A continuación, se describen las metodologías para cada clasificación, así como las estrategias de actuación para su gestión.

Art. 95. Metodología para Delimitar un Suelo Rural.

PROTECCIÓN

Metodología para la Delimitación:

- Identificación de áreas protegidas: Se delimitan las áreas de bosques protegidos (ACMUS), áreas del programa Socio-Bosque, y cuerpos de agua mediante estudios ecológicos y normativas ambientales (MAE y Secretaría del Agua).
- Análisis de áreas de interés hídrico: Se identifican las zonas hídricas críticas para el abastecimiento de agua, tanto en áreas gestionadas por el GADM como en zonas de alta sensibilidad ambiental.}
- Protección cultural y arqueológica: Se realizan inventarios de sitios arqueológicos, en coordinación con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), y se delimitan áreas comunitarias de nacionalidades indígenas, respetando su autonomía y derechos territoriales.
- Competencias: La gestión de estas áreas es compartida entre el MAE, el GADM, la Secretaría del Agua, y otros organismos según la normativa vigente.

Estrategias de Actuación:

- Conservación estricta de las áreas protegidas, mediante la implementación de planes de manejo que limiten las actividades humanas que puedan comprometer la integridad de los ecosistemas.
- Restauración ecológica en áreas degradadas, promoviendo la regeneración natural y la protección de cuencas hídricas mediante la reforestación y control de actividades contaminantes.
- Protección del patrimonio arqueológico y cultural, implementando medidas de conservación y promoción de estos sitios como parte del turismo cultural y el reconocimiento de la identidad local.
- Fomento de la participación comunitaria, especialmente en áreas de comunidades indígenas, para garantizar la conservación de los recursos naturales de forma conjunta con las actividades tradicionales de estas poblaciones.

Tabla 15. PIT, RURALES DE PROTECCIÓN, Cantón Paltas			
Clasificación	PIT	Descripción	Área / ha
Protección	P10	ACMUS	14.035,27
	P11	Áreas de Comunas de Nacionalidades Indígenas	23.722,93
	P12	Áreas de Interés Hídrico (GAD)	3.473,95
	P13	Áreas Privadas Socio - Bosque	1.025,12
	P14	Derecho de Vía	471,97
	P15	Sitios Arqueológicos	457,42

PRODUCCIÓN

Metodología para la Delimitación:

- Evaluación de la capacidad productiva del suelo: Se utilizan estudios técnicos y datos catastrales para identificar las áreas agrícolas y forestales, diferenciando aquellas con limitaciones productivas o áreas marginales para la agricultura (pastizales).
- Determinación de áreas de promoción: Se identifican las áreas de alto potencial productivo que pueden ser objeto de incentivos y programas de fomento agropecuario o forestal.
- Competencias institucionales: La normativa asigna al GADM la responsabilidad de promover el uso productivo de estas áreas mediante políticas de desarrollo rural y asistencia técnica.

Estrategias de Actuación:

- Fomento de la producción agrícola sostenible, con incentivos para la diversificación de cultivos y el uso de prácticas agroecológicas.
- Implementación de programas de asistencia técnica para mejorar la productividad de las áreas agrícolas con limitaciones y optimizar el uso del suelo disponible.
- Aprovechamiento forestal responsable: Promoción de la reforestación y manejo forestal sostenible, asegurando el uso racional de los recursos naturales y el mantenimiento de la biodiversidad en las áreas boscosas.

Clasificación	PIT	Descripción	Área / ha
Producción	P18	Áreas Agrícolas	7.763,77
	P19	Áreas de Agricultura con Limitaciones Importantes	4.839,04
	P20	Áreas de Aprovechamiento Forestal	50.802,00
	P21	Áreas Marginales para la Agricultura (pastos)	1.257,80
	P22	Poblados	96,58

APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Metodología para la Delimitación:

- Análisis catastral y normativo: Se evalúan las áreas en donde se realizan actividades de extracción, utilizando el catastro del 2024 y normativas vigentes relacionadas con la gestión de recursos naturales.
- Identificación de impactos ambientales: Se estudia el impacto ecológico y económico de las actividades extractivas, incluyendo la degradación del suelo, la pérdida de biodiversidad y la contaminación de cuerpos de agua.
- Determinación de la competencia administrativa: Las áreas son clasificadas según la normativa aplicable, asignando las competencias correspondientes a los organismos responsables: el GADM para la extracción de áridos, y ARCOM para minerales metálicos.

Estrategias de Actuación:

- Implementación de programas de rehabilitación del suelo posterior a la extracción, mediante la reforestación y estabilización de áreas afectadas.
- Desarrollo de un plan de monitoreo ambiental para asegurar el cumplimiento de las normativas de mitigación y la gestión sostenible de los recursos extractivos.
- Promoción de prácticas extractivas responsables, minimizando los impactos ambientales y garantizando la restauración de las áreas afectadas al finalizar la actividad extractiva.

Art. 96. Usos de Suelo Rural.

El uso de suelo rural se enfoca en la organización y asignación de actividades en áreas no urbanizadas, promoviendo un equilibrio entre la conservación de los recursos naturales y el aprovechamiento productivo del territorio. Esta clasificación se realiza a través de Polígonos de Intervención Territorial (PIT), donde se definen los usos principales, como la protección ecosistémica, agrícola y extractiva, así como los usos complementarios que incluyen actividades como turismo ecológico, investigación y manejo forestal.

Las áreas rurales se subdividen en zonas de conservación, mitigación y promoción productiva, donde la normativa busca mantener la sostenibilidad del territorio. Las actividades extractivas, agrícolas y

forestales son reguladas para minimizar el impacto ambiental y garantizar la restauración de los ecosistemas. Además, se promueve el desarrollo de equipamientos comunitarios en las áreas habitadas, mejorando la calidad de vida en los poblados rurales.

Art. 97. Clasificación de Usos de Suelo Rural.

La Matriz de Uso de Suelo Rural del cantón Paltas establece un esquema detallado para la gestión y regulación del territorio rural, clasificando las áreas bajo tratamientos específicos según su potencial productivo, conservación, mitigación de riesgos y desarrollo urbano. Esta matriz define de manera técnica los usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos, facilitando una planificación sostenible y ordenada del suelo.

Tabla 17. MATRIZ DE USO DE SUELO RURAL, Cantón Paltas

Tratamiento		Simbología	PIT	Uso Principal	Simbología	Uso Complementario	Uso Restringido	Uso Prohibido
Rural	Promoción Productiva	P	PIT 20	Áreas de Aprovechamiento Forestal	11	21, 22, 23, 24	26, 27	31, 32, 12, 13, 14, 15, 41
	10		PIT 19	Áreas de Agricultura con Limitaciones	12	11, 13, 15, 20	14, 32	31, 41
			PIT 21	Áreas Marginales para la Agricultura (pastos)	13	11, 12, 15, 20	15, 32	31, 41
			PIT 18	Áreas Agrícolas	14	11, 12, 13, 20	15, 32	31, 41
			PIT 22	Poblados	15	14, 12, 41	12, 13, 20	30
			PIT 23	Equipamientos	16	41	12, 13, 15	20, 30
	Conservación	C	PIT 10	ACMUS	21	22, 23, 24, 25	26, 27	10, 30, 41
	20		PIT 13	Áreas Privadas Socio-Bosque	22	21, 23, 24, 25	26, 27	10, 30, 41
			PIT 12	Áreas de Interés Hídrico (GAD)	23	21, 22, 25	11, 12, 13, 14, 26, 27	10, 30, 41
			PIT 25	Protección de Cuerpos de Agua	24	21, 22, 23, 25	26, 27	10, 30, 41
			PIT 15	Sitios Arqueológicos	25	22, 24	21, 22, 23	10, 30, 41
			PIT 11	Áreas de Comunas de Nacionalidades Indígenas	26	21, 22, 23, 24, 25, 27	10	30, 41
	PIT 14	Derecho de Vía	27	21, 22, 23, 24	11, 12, 13, 14	15, 30, 41		
	Mitigación	M	PIT 17	Extracciones Minerales Metálicos	31	32, 11, 20	12, 13, 14	25, 41
	30		PIT 16	Extracción de Áridos	32	20	10	25, 41
	Desarrollo	D	PIT 24	Áreas de Expansión Urbana	41	12, 13, 14, 15	11	20, 30
	40							

Art. 98. Compatibilidad de Usos de Suelo Rural.

Tomando en consideración el análisis de los PITS, se revela una planificación integral que combina la protección de los recursos naturales y culturales con el desarrollo productivo y comunitario.

Tabla 18. COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO RURAL, Cantón Paltas					
Tratamiento	Sub Clasificación	PIT	Descripción	Uso Principal	Compatibilidad
Conservación	Protección	P10	Áreas de Bosques Protegidos (ACMUS)	Protección Ecosistémica o Hídrica	Turismo ecológico, investigación y recreativa
		P11	Áreas de comunas de nacionalidades indígenas	Residencia rural unifamiliar	Turismo comunitario, producción artesanal, huertos comunitarios.
		P12	Áreas de interés hídrico (GAD)	Protección ecosistémica o hídrica	Turismo ecológico, investigación y recreativa
		P13	Áreas privadas Socio - Bosque	Protección ecosistémica o hídrica	Turismo ecológico, investigación y recreativa
		P14	Derecho de Vía	Protección ecosistémica o hídrica	Turismo ecológico, investigación y recreativa
		P15	Sitios Arqueológicos	Protección del patrimonio histórico y cultural	Turismo ecológico, investigación y recreativa
Mitigación		P16	Extracción de Áridos	Aprovechamiento extractivo	Planes de restauración ambiental, manejo de aguas residuales, reforestación.
		P17	Extracción de Minerales metálicos	Aprovechamiento extractivo	Planes de restauración ambiental, manejo de aguas residuales, reforestación.
Promoción Productiva	Producción y Aprovechamiento Extractivo	P18	Áreas Agrícolas	Agrícola intensiva o de alta producción	Instalaciones de transformación de productos agrícolas, investigación agropecuaria, agroecología.
		P19	Áreas de Agricultura con limitaciones importantes	Agrícola de baja y mediana producción	Turismo comunitario, producción artesanal, huertos comunitarios.
		P20	Áreas de Aprovechamiento Forestal	Agroforestal	Producción de biomasa, conservación de suelos, manejo de recursos hídricos.
		P21	Áreas marginales para la agricultura (pastos)	Silvopastoril	Reforestación
		P22	Poblados	Residencia rural unifamiliar	Equipamiento comunitario
		P23	Equipamiento	Equipamiento Especial	Turismo ecológico, investigación y recreativa
Desarrollo	Expansión Urbana	P24	Áreas de Expansión Urbana	Residencia rural unifamiliar	Agrícola de baja y mediana producción

El PIT 25 hace referencia a la protección de los cuerpos de agua, tales como ríos, lagos, lagunas y acuíferos, que forman parte del patrimonio natural del cantón. Estos recursos hídricos, debido a su importancia ecológica y social, deben estar sujetos a medidas especiales de protección. La delimitación de márgenes de protección se establecerá conforme a la normativa vigente en Ecuador, tanto a nivel nacional como local.

Entre las normativas clave, se destaca la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua (LORHUAA), que regula la gestión integral de los recursos hídricos, y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), que establece directrices sobre la planificación territorial y la conservación de los recursos naturales. Asimismo, el GAD Municipal, a través de su normativa propuesta, deberá asegurar la aplicación de ordenanzas locales que complementen la normativa nacional, garantizando la protección efectiva de estos cuerpos de agua y su zona de influencia.

Art. 99. Tratamientos Urbanísticos PIT Rural, Cantón Paltas.

La asignación de distintas áreas rurales según su tratamiento urbanístico a nivel de Polígono de Intervención Territorial (PIT), tales como conservación, mitigación, promoción productiva y desarrollo. En el ámbito de conservación, se subclasifican áreas destinadas a la protección de ecosistemas clave,

como las Áreas de Conservación Municipal y Uso Sostenible (ACMUS), y aquellas vinculadas a nacionalidades indígenas y áreas de interés hídrico definidas por el GAD, lo que resalta la importancia de preservar el patrimonio ambiental y cultural. Estas áreas contribuyen a la protección de los servicios ecosistémicos y al mantenimiento de la biodiversidad.

Tabla 19. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PIT RURAL

Tratamiento	Subclasificación	PIT	Descripción	Área / ha
Conservación	Protección	P10	ACMUS	14.038,10
		P11	Áreas de Comunas de Nacionalidades Indígenas	23.747,39
		P12	Áreas de Interés Hídrico (GAD)	3.542,07
		P13	Áreas Privadas Socio - Bosque	1.025,12
		P14	Derecho de Vía	472,10
		P15	Sitios Arqueológicos	457,83
Mitigación	Producción y Aprovechamiento Extractivo	P16	Extracción de Áridos	804,88
Promoción Productiva		P17	Extracción de Minerales Metálicos	6.349,67
		P18	Áreas Agrícolas	7.819,19
		P19	Áreas de Agricultura con Limitaciones Importantes	4.877,90
		P20	Áreas de Aprovechamiento Forestal	51.060,00
		P21	Áreas Marginales para la Agricultura (pastos)	1.260,66
	P22	Poblados	96,58	
Desarrollo	Expansión Urbana	P23	Áreas de Expansión Urbana	53,89

Art. 100. Ocupación de Suelo Rural.

La ocupación del suelo rural se organiza con criterios que buscan asegurar un desarrollo equilibrado y sostenible, respetando la armonía del entorno natural y productivo. La forma predominante de ocupación en estas áreas es aislada, lo que facilita una distribución adecuada de las edificaciones y asegura el cumplimiento de los retiros y frentes necesarios para un uso eficiente del suelo.

Estos parámetros se ajustan a las características de conservación, protección ambiental y fomento de actividades productivas, promoviendo así un balance entre el desarrollo económico y la preservación del medio ambiente. La normativa que regula la ocupación del suelo rural abarca aspectos como el tamaño de los predios, el coeficiente de ocupación, los retiros y la edificabilidad. Esto garantiza que las intervenciones en el territorio se realicen de manera controlada, minimizando impactos negativos y fomentando un uso racional del suelo rural.

Art. 101. Forma de Ocupación.

Tipología Aislada: Disposición volumétrica en la que las edificaciones se ubican de manera completamente libre dentro del predio, sin construcciones adyacentes en los linderos. A nivel rural, todos los predios destinados a proyectos de construcción deberán adoptar esta tipología aislada, garantizando que cada edificación se mantenga libre de construcciones colindantes.

Art. 102. Predio Mínimo.

El tamaño mínimo de lote se define en cada PIT o sector de acuerdo con las condiciones físicas, urbanísticas, ambientales y de las disposiciones del modelo territorial. Para el suelo de poblados en el sector rural del cantón, el tamaño mínimo de lote resultante no podrá ser inferior a 1.000 m².

a) Predios Mayores a 50.000 m²:

PIT 10 (Áreas de bosques protegidos): 60.000 m²

PIT 12 (Áreas de interés hídrico): 50.000 m²

- PIT 13 (Áreas de conservación del GAD): 70.000 m²
- PIT 17 (Áreas de producción agrícola intensiva): 50.000 m²
- PIT 20 (Áreas de rehabilitación ecológica): 50.000 m²

Los predios de más de 50.000 m² garantizan que el suelo se use de manera sostenible.

b) Predios entre 10.000 m² y 50.000 m²:

- PIT 11 (Áreas de comunas de nacionalidades indígenas): 30.000 m²
- PIT 15 (Áreas de restauración forestal): 15.000 m²
- PIT 16 (Áreas de producción extractiva): 10.000 m²
- PIT 18 (Áreas de manejo sostenible de la tierra): 10.000 m²
- PIT 19 (Áreas de producción agrícola familiar): 20.000 m²
- PIT 21 (Áreas de producción y comercialización): 40.000 m²

Este grupo incluye áreas destinadas a la promoción productiva y restauración, donde el predio mínimo oscila entre 10.000 m² y 50.000 m².

c) Predios Menores a 10,000 m²:

- PIT 14 (Áreas de protección forestal): 5.000 m²
- PIT 22 (Áreas rurales con asentamientos poblados): 1.000 m²
- PIT 23 (Áreas de expansión urbana): 1.000 m²

En el caso del PIT 22 y 23, que presenta un lote mínimo de 1.000 m², corresponde a los poblados que se encuentran dentro de las áreas rurales del cantón y de las áreas de expansión urbana.

Las áreas con predios mínimos menores a 10.000 m², como las de protección forestal y pequeñas reforestaciones, también están destinadas a intervenciones puntuales que promueven la conservación y recuperación del entorno.

Art. 103. Frente Mínimo y Fondo de Predio.

El frente mínimo de los lotes en suelo rural será de al menos 15 metros. La relación frente-fondo deberá situarse entre 1:3 y 1:4, con un máximo de 1:4 para fraccionamientos.

a) Frentes mínimos mayores a 100 metros:

- PIT 11 (Áreas de comunas de nacionalidades indígenas): 100 metros
- PIT 15 (Áreas de restauración forestal): 70 metros
- PIT 16 (Áreas de producción extractiva): 55 metros
- PIT 18 (Áreas de manejo sostenible de la tierra): 55 metros
- PIT 19 (Áreas de producción agrícola familiar): 80 metro

b) Frentes mínimos menores a 50 metros:

- PIT 14 (Áreas de protección forestal): 40 metros
- PIT 22 (Áreas rurales con asentamientos poblados): 15 metros
- PIT 23 (Áreas de expansión urbana): 15 metros

Art. 104. Retiros Frontal, Lateral y Posterior.

La regulación de los retiros en los predios rurales responde a las características específicas de cada tipo de suelo, asegurando tanto la protección del entorno natural como la adecuada implantación de construcciones. Las áreas destinadas a la conservación y protección hídrica presentan mayores restricciones espaciales para preservar su función ambiental.

a) Retiro Frontal 10m. / Retiro Lateral 10m. / Retiro Posterior 10m:

PIT 10: Áreas de bosques protegidos (ACMUS)
PIT 13: Áreas de conservación del GAD
PIT 14: Áreas de interés paisajístico
PIT 15: Áreas de restauración forestal

Estas áreas, con retiros de 10, están destinadas a la conservación y protección del entorno natural.

b) Retiro Frontal 10m. / Retiro Lateral 5m. / Retiro Posterior 5m:

PIT 12: Áreas de interés hídrico (GAD)
PIT 18: Áreas de manejo sostenible de la tierra

Los retiros moderados en estas áreas son suficientes para garantizar la protección de los recursos hídricos y la sostenibilidad del suelo

c) Retiro Frontal 5m. / Retiro Lateral 5m. / Retiro Posterior 5m:

PIT 19: Áreas de Reforestación

En las áreas de reforestación, los retiros uniformes de 5 metros en todas las direcciones aseguran una distancia mínima para proteger las nuevas plantaciones y mantener el uso adecuado del suelo.

d) Retiro Frontal 5m. / Retiro Lateral 3m. / Retiro Posterior 3m:

PIT 11: Áreas de comunas de nacionalidades indígenas

En estas áreas, los retiros más reducidos están diseñados para facilitar la construcción de infraestructuras y viviendas rurales.

PIT 16: Áreas de producción y aprovechamiento extractivo
PIT 17: Áreas de producción agrícola intensiva

Estas áreas están destinadas exclusivamente a la producción o aprovechamiento extractivo, y las construcciones están restringidas. Esto significa que, al tratarse de zonas con actividades que implican la explotación intensiva del suelo, no se permiten construcciones ni otros usos, por lo que no se registran retiros.

Art. 105. Coeficiente de Ocupación de Suelo.

En el cantón Paltas, presenta características que requieren un enfoque específico para el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS). En lugar de usar un porcentaje del área total del predio, se ha decidido establecer límites de área de construcción en planta baja en metros cuadrados (m²).

a) Áreas de Conservación y Protección (PIT 10,12,13):

Límite de ocupación: 150 m² en planta baja.

Estas zonas, de alta importancia ecológica, requieren una mínima intervención para preservar su valor ambiental.

b) Áreas de Promoción Productiva (PIT 11, 18, 19):

Límite de ocupación: 250 m² en planta baja.

En estas áreas, el uso principal es la producción agrícola o la residencia rural. Un límite de 250 m² permite edificaciones funcionales para actividades productivas sin comprometer la armonía del entorno.

c) Áreas de Rehabilitación y Restauración (PIT 14, 22, 23):

Límite de ocupación: 100 m² en planta baja.

Estas zonas están enfocadas en la recuperación ecológica o en pequeñas construcciones de asentamientos rurales.

d) PIT donde no aplica el COS:

PIT 16 (Áreas de producción extractiva)
PIT 17 (Áreas de producción agrícola intensiva)

En estos PIT, no aplica el COS ya que la construcción está prohibida. Estas áreas están destinadas exclusivamente a la explotación de recursos o a actividades productivas intensivas, y cualquier tipo de edificación sería incompatible con los usos previstos.

Art. 106. Edificabilidad.

La regulación de la altura de edificación para los predios rurales incluidos en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) se realizará mediante la determinación de un número máximo de pisos, en lugar de aplicar un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). El número máximo de pisos ha sido adaptado según las características de cada PIT y el entorno en el que se ubican:

a) Áreas de Conservación y Protección (PIT 10, 12, 13):

Límite de altura: 1 piso máximo.
En estas zonas de alta sensibilidad ecológica,

b) Áreas de Promoción Productiva (PIT 11, 18, 19):

Límite de altura: 2 pisos máximo.
Estas áreas requieren edificaciones que permitan el desarrollo de actividades productivas o residenciales rurales.

c) Áreas de Rehabilitación y Restauración (PIT 14, 22, 23):

Límite de altura: 1 piso máximo.
Las áreas destinadas a la restauración o rehabilitación ambiental deben mantener construcciones mínimas.

d) PIT donde no aplica el número de pisos (Prohibición de construcción)

PIT 16 (Áreas de producción extractiva)
PIT 17 (Áreas de producción agrícola intensiva)

En estos PIT, no aplica el número máximo de pisos porque está prohibida cualquier construcción. Estas zonas están destinadas exclusivamente a actividades productivas intensivas o de explotación de recursos.

SECCIÓN III: DEL SUELO URBANO

Art. 107. Usos de Suelo Urbano.

El uso de suelo urbano se refiere a la asignación de actividades dentro del espacio urbano, regulando cuáles son permitidas, complementarias, restringidas o prohibidas en cada sector. Esta clasificación, organizada mediante Polígonos de Intervención Territorial (PIT), busca asegurar un desarrollo armónico del territorio, maximizando el uso eficiente del suelo y reduciendo los conflictos entre actividades como las residenciales, comerciales e industriales.

La planificación del uso de suelo tiene en cuenta la compatibilidad entre actividades, asegurando la correcta distribución de equipamientos esenciales como salud, educación y recreación, con el fin de mejorar la accesibilidad y la calidad de vida de los habitantes. Además, se considera la ubicación adecuada de zonas industriales para reducir riesgos y evitar interferencias con áreas residenciales. El análisis de compatibilidad se basa en la normativa vigente, el impacto ambiental y la capacidad de la infraestructura, garantizando un desarrollo urbano sostenible y equilibrado.

Art. 108. Clasificación de Usos de Suelo.

Tabla 20. USOS DE SUELO URBANO POR PIT, Cantón Paltas							
Centro Urbano	PIT	Uso Principal	Uso Complementario			Uso Restringido	Uso Prohibido
			Complementario 1	Complementario 2	Complementario 3		
Catacocha – Lourdes	PIT 1	CMR CMY S	EAC ECS P	P S	-	CMR EAC ECS	11 12 13 CD CMY
	PIT 2	CMR CMY S	EAC ECS P	P S	-	CMR EAC ECS	11 12 13 CD CMY
	PIT 3	CMR CMY S SA STR	CMR EAC P	EAC ECS P S	CMR	CMY CD	11 12 13
	PIT 4	CMR S	EAC ECS P	P S	-	EAC ECS CMR	11 12 13
	PIT 5	CMR 11 12 13 S	CMR CMY EAC ECS P	P S	-	EAC ECS CMR	CD CMY 11 12 13
	PIT 6	CMR EAC ECS H S SA STR	CMR CMY EAC ECS P SA STR SPCT	P S	-	CD CMR EAC ECS	11 12 13 CD CMY
	PIT 7	CMR EAC ECS H	S CMR	P	CD P	CMR CD	11 12 13 CPM EA
	PIT 8	SA STR CMR	P EAC ECS CMR	P S	-	CD CMR EAC ECS	11 12 13 CD CMY
	PIT 9	S CMR	EAC ECS P	P S	-	CMR EAC ECS	11 12 13 CD CMY
Cangonamá	PIT 1	H	CMR	SA STR	-	CD	11 12 13
	PIT 2	S	P	-	-	EAC ECS CMY	11 12 13
Casanga	PIT 1	S	P	-	-	EAC ECS CMY	11 12 13
	PIT 2	H	CMR	SA STR	-	CD	11 12 13
Guachanamá	PIT 1	H	CMR	SA STR	-	CD	11 12 13
	PIT 2	S	P	-	-	EAC ECS CMY	11 12 13
Lauro Guerrero	PIT 1	H	CMR	SA STR	-	CD	11 12 13
	PIT 2	S	P	-	-	EAC ECS CMY	11 12 13
Orianga	PIT 1	H	CMR	SA STR	-	CD	11 12 13
	PIT 2	S	P	-	-	EAC ECS CMY	11 12 13
San Antonio	PIT 1	H	CMR	SA STR	-	CD	11 12 13
	PIT 2	S	P	-	-	EAC ECS CMY	11 12 13
Yamana	PIT 1	S	P	-	-	EAC ECS CMY	11 12 13
	PIT 2	H	CMR	SA STR	-	CD	11 12 13

Art. 109. Compatibilidad de Usos de Suelo Urbano.

La compatibilidad de usos del suelo es el mecanismo que determina si una actividad es permitida, restringida o prohibida en una zona específica, en función de las interrelaciones entre los diferentes usos previstos para para dicho territorio. Estas determinaciones son de carácter obligatorio y deben cumplir con los requisitos establecidos en la normativa urbanística vigente, garantizando así el adecuado funcionamiento y la sostenibilidad de cada actividad implantada. El cumplimiento de estos requisitos es esencial.

- Asimilación a usos existentes: El uso propuesto deberá integrarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o compatibles, previstos para el sector o corredor en cuestión, respetando las categorías de clasificación y subclasificación del suelo según lo definido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
- Cumplimiento de normativa urbanística: El nuevo uso deberá cumplir con los estándares y normativas urbanísticas establecidas por la autoridad competente, garantizando que su densidad, edificabilidad y zonificación se ajusten a las disposiciones previstas en los instrumentos de ordenamiento territorial.
- Impacto ambiental: El uso no podrá generar impactos negativos al medio ambiente que afecten los usos existentes, y deberá cumplir con las normativas de protección ambiental y gestión de riesgos, conforme a lo estipulado en los instrumentos de planificación territorial y las leyes sectoriales correspondientes.

- d) Prevención de riesgos: El funcionamiento del nuevo uso no deberá incrementar los riesgos naturales o antrópicos más allá de los previstos por los usos existentes. Los estudios de riesgos y vulnerabilidad deberán ser tomados en cuenta, en particular aquellos relacionados con áreas de conservación, protección de recursos naturales, y zonas expuestas a amenazas y riesgos.
- e) Equilibrio de cargas y beneficios: De ser aceptado el uso propuesto, deberá respetar los principios de distribución equitativa de las cargas y beneficios, tal como se especifica en los artículos de la LOOTUGS que regulan los instrumentos de gestión del suelo. Esto incluye la provisión de infraestructuras y servicios públicos adecuados para el correcto funcionamiento del nuevo uso.
- f) Compatibilidad con la estructura territorial: La implantación de nuevos usos deberá integrarse armónicamente en la estructura territorial, garantizando la articulación con las centralidades urbanas y rurales, los sistemas de movilidad, infraestructuras de transporte, áreas verdes, y servicios públicos, conforme a lo establecido en el PUGS.

Art. 110. Tratamientos Urbanísticos PIT Urbanos, Cantón Paltas.

Los tratamientos urbanísticos aplicados en las distintas parroquias del cantón Paltas, serán basados en la clasificación de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT), revelando una estrategia diferenciada según la clasificación del suelo.

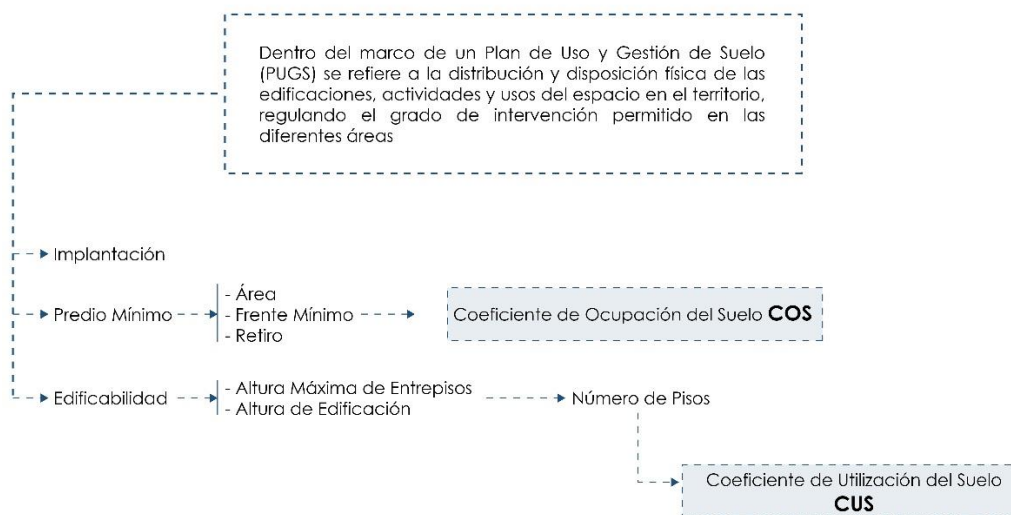
Los PIT clasificados como consolidados se encuentran mayormente sujetos a tratamientos de sostenimiento, destinados a preservar las condiciones actuales y garantizar su estabilidad a largo plazo. En contraste, los PIT no consolidados presentan una orientación hacia el desarrollo o el mejoramiento integral, lo que implica la necesidad de intervenciones para promover su crecimiento y consolidación, así como mejoras en la infraestructura y servicios. Este enfoque urbanístico refuerza la política de crecimiento ordenado y sostenible del cantón, promoviendo la consolidación de áreas urbanas y rurales mientras se garantiza la protección de suelos estratégicos.

Tabla 21. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA PIT URBANOS, Cantón Paltas			
Parroquia	PIT	Subclasificación de Suelo	Tratamiento
Catacocha Lourdes	PIT 1	Consolidado	Sostenimiento
	PIT 2	No Consolidado	Desarrollo
	PIT 3	Consolidado	Sostenimiento
	PIT 4	No Consolidado	Desarrollo
	PIT 5	No Consolidado	Consolidación
	PIT 6	Consolidado	Sostenimiento
	PIT 7	Consolidado	Conservación
	PIT 8	No Consolidado	Desarrollo
	PIT 9	No Consolidado	Desarrollo
Cangonamá	PIT 1	Consolidado	Sostenimiento
	PIT 2	No Consolidado	Mejoramiento Integral
Casanga	PIT 1	No Consolidado	Mejoramiento Integral
	PIT 2	Consolidado	Sostenimiento
Guachanamá	PIT 1	Consolidado	Sostenimiento
	PIT 2	No Consolidado	Mejoramiento Integral
Lauro Guerrero	PIT 1	Consolidado	Sostenimiento
	PIT 2	No Consolidado	Mejoramiento Integral
Orianga	PIT 1	Consolidado	Sostenimiento
	PIT 2	No Consolidado	Mejoramiento Integral
San Antonio	PIT 1	Consolidado	Sostenimiento
	PIT 2	No Consolidado	Mejoramiento Integral
Yamana	PIT 1	No Consolidado	Mejoramiento Integral
	PIT 2	Consolidado	Sostenimiento

Art. 111. Ocupación de Suelo Urbano.

La ocupación de suelo en áreas urbanas se refiere a la distribución y disposición física de las edificaciones en relación con el territorio, regulada por parámetros urbanísticos específicos que determinan el uso eficiente del suelo. Esta ocupación se organiza a través de diversas tipologías edificatorias, como la continua y la pareada, las cuales definen el alineamiento de las edificaciones y los volúmenes construidos en función de las condiciones del entorno y las normativas locales.

Esquema 2. Ocupación de Suelo.



Art. 112. Forma de Ocupación.

Tipología Continua: Esta tipología se caracteriza por la continuidad volumétrica de las fachadas edificadas en cada predio, alineándose con las propiedades colindantes para formar un único plano común, que coincide con la línea de fábrica y la alineación del viario. Las edificaciones de tipo continuo deben tener la totalidad del frente construido, manteniendo esta condición de manera homogénea desde el primer hasta un máximo de cuatro pisos, en predios con un tamaño no superior a 300 metros cuadrados.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) no podrá exceder el 80%. Según el sector y el tramo, podrán exigirse o no retiros frontales. No se permite esta tipología en edificaciones de más de cuatro pisos.

Tipología Pareada: Es una variante de la edificación aislada, en la cual los edificios situados en predios independientes se agrupan en pares, compartiendo uno de sus laterales. De esta manera, las edificaciones se concentran hacia un extremo del predio, lo que permite calcular solo un retiro lateral, además del retiro frontal y posterior.

Esta tipología será aplicable a edificaciones de 7 pisos en predios con superficies inferiores a 800 m², y en ningún caso se permitirá superar un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 70%.

Art. 113. Predio Mínimo.

El tamaño mínimo de lote se establece para cada PIT o sector en función de las características físicas, urbanísticas y ambientales, así como las disposiciones del modelo territorial. En suelo urbano, el tamaño mínimo de lote permitido será de al menos 150 m², salvo en proyectos destinados a la promoción de vivienda de interés social, donde la administración municipal podrá establecer condiciones específicas en coordinación con el ente rector competente.

La metodología empleada para el cálculo de los lotes consistió en sumar el área total de los predios y dividirla entre el número total de predios, obteniendo así el lote promedio.

Frente Mínimo y Fondo de Predio

El frente mínimo de los lotes en suelo urbano, tanto cantonal como parroquial, será de al menos 8 metros. La relación frente-fondo deberá situarse entre 1:1 y 1:2, con un máximo de 1:3 para fraccionamientos.

Retiros Frontal, Lateral y Posterior

Se deberá cumplir con los siguientes condicionantes:

- a) Para predios localizados en los PIT 1 – 2 – 4 – 5 – 8 y 9, el retiro Frontal no podrá ser menor a 2m.; y el retiro Posterior no podrá ser menor a 4m.
- b) Para predios localizados en el PIT 3, el retiro Frontal no podrá ser menor a 3m y el retiro Posterior no podrá ser menor a 3m.
- c) Para predios localizados en el PIT 7, NO se considerará retiro Frontal y el retiro Posterior no podrá ser menor a 4m.
- d) Para predios localizados en el PIT 6, el retiro Frontal no podrá ser menor a 2m y el retiro Posterior no podrá ser menor a 3m.
- e) Para predios localizados en los PIT Urbanos de las parroquias Rurales, el retiro Frontal no podrá ser menor a 2m y el retiro Posterior no podrá ser menor a 3m.

Art. 114. Coeficiente de Ocupación de Suelo.

Se deberá cumplir con los siguientes condicionantes:

- a) Para predios localizados en los PIT 3 y 4, con tamaño inferior a 250 m² el COS no podrá superar el 75%.
- b) Para predios localizados en los PIT 1 – 2 – 5 – 6 – 7 – 8 y 9 con tamaño entre 150 m² a 300 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 80% del COS.
- c) Para predios localizados en suelo urbano consolidado y no consolidado con tamaño entre 1.000 m² a 1.500 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 60% del COS.
- d) Para predios localizados en suelo urbano consolidado y no consolidado con tamaño entre 1.500 m² a 2.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 55%.
- e) Para predios localizados en suelo urbano consolidado y no consolidado con tamaño entre 2.000 m² a 3.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 50% del COS.
- f) Para predios localizados en suelo urbano consolidado y no consolidado con tamaño superior a 3.000 m² el COS será resultante de la aplicación de los retiros, de acuerdo con la tipología edificatoria, siempre y cuando no se supere el 45% del COS.
- g) En ningún caso, la ocupación de los predios en suelo urbano parroquial podrá superar el 80% de COS.

Art. 115. Edificabilidad.

La altura máxima expresada en número de pisos y de metros lineales se realizará observando la siguiente tabla:

Número de Pisos	Alturas Máximas
1	3,50
2	7,00
3	10,50
4	14,00
5	17,50
6	21,00
7	24,50

La altura de la edificación será medida desde el nivel de la acera hasta el cumbretero o hasta la cubierta plana terminada. Para el caso de terrenos con pendiente, bajo nivel o sobre nivel, la altura de la edificación se medirá siguiendo el perfil natural del terreno. La altura máxima de la edificación medida en metros no tendrá rangos de tolerancia.

Altura Mínima de Entrepisos:

- La altura mínima entre el piso terminado y el cielo raso en locales habitables será de 2,40 metros. Esta especificación podrá modificarse únicamente cuando lo requieran las condiciones técnicas, estructurales o de instalaciones específicas del proyecto. No se permitirá reducir esta altura mínima en locales habitables en ninguna circunstancia, y cualquier modificación no conllevará un incremento en la altura máxima permitida de la edificación.
- En áreas con valor patrimonial, la altura de entrepiso se ajustará a la altura existente en las edificaciones intervenidas. Para nuevas edificaciones en estos sectores, la altura se determinará en función de la altura de las edificaciones adyacentes o colindantes.
- Los proyectos industriales no tendrán limitación de altura en lo referente a entrepisos para el desarrollo de las actividades productivas. Sin embargo, para las áreas destinadas a oficinas y locales comerciales dentro de estos proyectos, se aplicarán las alturas mínimas y máximas establecidas en la normativa correspondiente.
- Se permitirá la construcción de buhardillas para aprovechar el espacio disponible bajo cubiertas inclinadas. No se permitirá la construcción de más de un piso dentro de la buhardilla, y la altura máxima del cumbretero será de 5 metros desde el nivel del alero. Las buhardillas se contabilizarán como un piso completo en términos de edificabilidad y formarán parte del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), independientemente de sus características arquitectónicas.
- Los mezanines se considerarán un piso completo para efectos del cálculo de la altura total de la edificación.
- En edificaciones que excedan los tres pisos y que dispongan de cubiertas planas, se deberá permitir el acceso a esta desde el vestíbulo del último piso mediante una grada. Dicho acceso podrá utilizarse con fines de mantenimiento o como área comunal para recreación. Las cubiertas planas deberán recibir el tratamiento adecuado.
- En terrenos con pendiente, las fachadas de las edificaciones deberán respetar el número máximo de pisos permitido para el predio. Para ello, se deberán generar desniveles en la edificación, siguiendo el perfil natural del terreno. Para el cálculo de áreas, las superficies ubicadas bajo el perfil natural se considerarán como subsuelos, mientras que el resto se contabilizará como parte del número de pisos de la edificación.

Edificabilidad Básica. De acuerdo con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), la edificabilidad básica se define como "la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal, que no requiere de contraprestación por parte del

propietario". Para su cálculo, se aplicará el Índice de Edificabilidad Básica (IEB), que corresponde a un coeficiente expresado en metros cuadrados de construcción por metro cuadrado de suelo o terreno.

Este coeficiente, multiplicado por la superficie de un predio, determina el límite de edificabilidad al que puede llegar dicho predio sin que se requiera el pago de contraprestación alguna al GAD.

Edificabilidad General Máxima. Su cálculo se basa en lo establecido por la LOOTUGS, que la define como "el coeficiente total de edificabilidad asignado a un Polígono de Intervención Territorial (PIT) o a cualquier otro ámbito de planeamiento." Esta edificabilidad se aplicará a los PIT que cumplan con criterios técnicos específicos, tales como las condicionantes paisajísticas, las características topográficas, y las restricciones de uso del suelo en planta baja, promoviendo la construcción en altura. El límite de edificabilidad para estos PIT será de 4 a 5 niveles, conforme a la normativa establecida.

Edificabilidad Específica Máxima. la edificabilidad específica se refiere a la capacidad edificatoria que puede cumplir cada predio en función de las determinantes de ocupación aplicadas según sus características particulares, pudiendo superar la edificabilidad básica y la edificabilidad general máxima. Este incremento de edificabilidad podrá lograrse mediante la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tales como la venta de edificabilidad, la cesión onerosa o la distribución equitativa de cargas y beneficios, entre otros mecanismos de financiamiento del desarrollo urbano. En esta categoría se incluyen los PIT 3 y 7; no obstante, en ningún caso se permitirá una altura superior a 7 pisos.

Art. 116. Cumplimiento Normativo.

Las alturas y el número de pisos calculados estarán sujetos a las normativas urbanísticas locales, que pueden imponer restricciones adicionales en función de las características de cada PIT. En base a esta metodología se tiene los siguientes valores para los PIT:

- a) Baja Altura: Se considera como edificación de baja altura a aquellas que comprenden entre 1 y 3 pisos.
- b) Media Altura: Las edificaciones de media altura comprenden aquellas entre 4 y 5 pisos.
- c) Alta altura: Se considera en altura las edificaciones de 6 y 7 piso.

SECCIÓN IV: LINEAMIENTOS FUNDAMENTALES

Art. 117. Incompatibilidad de Usos de Suelo.

Cualquier obra de edificación y urbanismo que exista a la fecha de aprobación de la Normativa de Uso de Suelo y que no cumpla con las normas de compatibilidad establecidas no podrá obtener viabilidad ni factibilidad para el uso del suelo en el lugar donde se encuentra ubicada.

Art. 118. Casos Particulares en que la Zonificación Asignada No es Aplicable.

Cuando los lotes esquineros sean iguales o menores que el área del lote mínimo asignado en el Polígono de Intervención Territorial (PIT), o en aquellos casos donde no sea posible desarrollar la tipología aislada o pareada, se aplicarán las siguientes disposiciones: se deberá mantener un retiro frontal y un retiro posterior, siendo el lado mínimo no inferior a 2 metros en el caso de viviendas unifamiliares. Alternativamente, se podrán desarrollar dentro de los coeficientes de utilización y ocupación de suelo asignados.

Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes que, por su topografía, forma o área no permitan la aplicación de la normativa, la dirección de planificación mediante inspección, según sea el caso emitirán un informe conjunto para la viabilidad de aplicación al caso específico del que se trate, para su aprobación por la Junta de Ornato y Patrimonio.

Art. 119. Modificación a la Asignación de Uso y Ocupación de Suelo.

El Concejo Municipal, previo informe técnico de la dirección técnica especializada y la preaprobación de la Junta de Ornato y Patrimonio, podrá conocer y resolver cambios a la asignación de usos y especificaciones establecidas en este capítulo; en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de la implantación de obras de equipamientos zonal o especial
- b) Cuando sean inejecutables, desde el punto de vista técnico, cualquiera de las características especificadas en las asignaciones de la Normativa de Uso y Ocupación de Suelo de los PITS.
- c) Las modificatorias a la asignación de uso de suelo aprobada por el Concejo, definidas en el contexto de este artículo, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Unidad de Sistemas de Información Geográfica que estará dentro de la Dirección de Planificación.

Art. 120. Revisión y Monitoreo Constante.

Sistema de Monitoreo Integral

Para garantizar el éxito de las estrategias de actuación, se establecerá un sistema de monitoreo continuo que permita evaluar los avances y desafíos en cada una de las áreas tratadas. Este sistema incluirá indicadores de desempeño ambiental, productivo y social.

Adaptación de las Estrategias

A partir del monitoreo, se realizarán ajustes en las estrategias de actuación según las necesidades y el contexto local, con la participación de los organismos competentes y las comunidades afectadas.

CAPÍTULO V: DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL CANTÓN PALTAS

SECCIÓN I: ZONAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Art. 121. De la Protección Patrimonial.

El GAD de Paltas, determinará las áreas o ámbitos de protección patrimonial en coordinación con el inventario del INPC, con el propósito de precautelar el patrimonio, se tomará en cuenta la protección del entorno natural y paisajístico, sobre la base de cualquier tipo de evidencias que se hayan podido obtener de investigaciones o prospecciones preliminares.

Art. 122. Delimitación de las Zonas de Protección de Catacocha y Corredores de Conservación Patrimonial a Nivel Rural.

Los corredores de conservación patrimonial en el cantón Paltas se establecen como zonas específicas a lo largo de tramos determinados en calles donde se ubican edificaciones con valor histórico y cultural. A diferencia de una zona o centro histórico, el concepto de corredor permite delimitar exclusivamente las viviendas con valor patrimonial hacia la vía, evitando imponer restricciones severas sobre todas las edificaciones dentro del área.

Esto facilita remodelaciones o readecuaciones arquitectónicas en las viviendas que no forman parte del patrimonio, garantizando una mayor flexibilidad en el uso del suelo, pero manteniendo el objetivo de preservar los elementos que definen el carácter histórico del entorno.

En la cabecera cantonal, **Catacocha**, no se establecerá un corredor, sino una zona de conservación con valor patrimonial delimitada, la cual corresponde al Polígono de Intervención Territorial **PIT 7**.

Tabla 23. CORREDORES DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL

Centro Urbano	Corredor		
	Calle	De	Hasta
Cangonamá	Calle 3 de Diciembre	Calle Naún Briones	Vía a Chalanga
	Calle Naún Briones	Calle 3 de Diciembre	Calle Loja
	Calle Loja	Calle Naún Briones	Calle 10 de Agosto
	Calle 10 de Agosto	Calle Loja	Calle 24 de Mayo
	Calle 10 de Agosto	Calle 3 de Diciembre	Calle Isidro Ayora
	Calle Bernardo Valdiviezo	Calle Naún Briones	Calle 18 de Noviembre
	Calle 24 de Mayo	Calle Naún Briones	Calle 18 de Noviembre
	Calle 29 de Mayo	Calle Naún Briones	Vía a Chalanga
Guachanamá	Calle Celica	Límite Urbano	Calle Luis Elizalde
	Calle SN 1	Límite Urbano	Calle Celica
	Calle Loja	Calle Velasco Ibarra	Calle Celica
	Calle Luis Elizalde	Calle Velasco Ibarra	Calle Celica
	Calle Modesto Pinza	Calle Luis Elizalde	Escalinata SN 1
	Escalinata SN 1	Calle Velasco Ibarra	Calle Modesto Pinza
	Calle Velasco Ibarra	Calle Loja	Límite Urbano
Lauro Guerrero	Calle J. F. Córdova	Callejón 01	Calle Lauro Guerrero
	Calle Lauro Guerrero	Calle J. F. Córdova	Callejón 02
	Callejón 02	Calle José Miguel Zárate	Calle Lauro Guerrero
	Calle José Miguel Zárate	Calle J. F. Córdova	Calle Jaime Roldós
	Calle 21 de Mayo	Calle Eloy Alfaro	Calle José Miguel Zárate
	Calle Jaime Roldós	Calle Salinas	Calle SN 8
Orianga	Calle 5 de Noviembre	Calle Ricardo Yanangomez	Límite Urbano
	Calle Leticia Jimbo	Calle 14 de Septiembre	Calle Juan S. Córdova
	Calle José Yanangomez	Calle 13 de Octubre	Calle 5 de Noviembre
	Calle Custodia Tandazo	Calle 13 de Octubre	Calle 5 de Noviembre
San Antonio	Calle 12 de Octubre	Calle 13 de Junio	Av. Víctor Neira
	Calle Sin Nombre 1	Calle 12 de Octubre	Calle 13 de Junio
	Calle 13 de Junio	Calle Sin Nombre 1	Av. del Estudiante
	Av. del Estudiante	Calle 12 de Octubre	Calle 13 de Junio
	Calle Sin Nombre 2	Av. del Estudiante	Av. Víctor Neira
	Av. Víctor Neira	Escalinata 1	Límite Urbano
Yamana	Calle Sin Nombre 0	Av. 20 de Julio	Calle 14 de Febrero
	Calle Franco Aguirre	Av. 20 de Julio	Calle 14 de Febrero
	Calle Sin Nombre 2	Av. 20 de Julio	Calle 14 de Febrero
	Calle Wenseslao Quevedo	Av. 20 de Julio	Calle 14 de Febrero
	Calle Sin Nombre 3	Av. 20 de Julio	Calle 14 de Febrero
	Av. 20 de Julio	Calle Sin Nombre 0	Calle Sin Nombre 18
	Calle 14 de Febrero	Calle Sin Nombre 0	Vía a San Antonio
	Calle Sin Nombre 16	Av. 20 de Julio	Calle Sin Nombre 12

SECCIÓN II: DE LA COMPETENCIA EN EL CANTÓN PALTAS

Art. 123. Objeto.

Establece la normativa y el procedimiento del ejercicio de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión local de la competencia exclusiva de preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón, y construir los espacios públicos para estos fines, con sujeción a los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial.

Art. 124. Ámbito.

Regular y normar las intervenciones a partir del manejo y gestión integral del Patrimonio Cultural y Natural tangible e intangible del cantón, orientado a su preservación, mantenimiento y difusión y las relaciones de la municipalidad con las comunidades, colectivos, y personas naturales o jurídicas, nacionales o

extranjeras, públicas, mixtas o privadas, comunitarias y de autogestión; y las de éstas entre sí, respecto de las actividades realizadas en las distintas fases de la actividad intercultural y multiétnica de la jurisdicción cantonal, articulado a los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo (PND) y al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) cantonal vigente, Ley Orgánica de Cultura y Acuerdos Ministeriales vigentes referentes a patrimonio.

Art. 125. De la Competencia.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paltas, en ejercicio de su autonomía, ha asumido la responsabilidad de preservar, mantener y promover el patrimonio arquitectónico y cultural del cantón, así como de crear los espacios públicos necesarios para estos propósitos de manera inmediata y directa. Esta función exclusiva, respaldada por la Constitución, se llevará a cabo de acuerdo con los principios, derechos y obligaciones establecidos en la presente ordenanza y en la normativa nacional vigente relacionada con la cultura y el patrimonio, alineándose con la rectoría nacional y sus políticas públicas. En caso de discrepancias, se aplicará la norma de mayor jerarquía, conforme lo estipula el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador, considerando siempre el principio de competencia al tratarse de una responsabilidad exclusiva.

Art. 126. Direcciones Encargadas.

- a. **Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico:** Regulación Urbana, Ornato y Patrimonio.
- b. **Dirección de Obras Públicas:** Construcciones y Mantenimiento, fiscalización, parque automotriz y talleres, topografía.
- c. **Coordinación de agua potable y alcantarillado:** Gestión de servicios, proyectos, mantenimiento.
- d. **Unidad Técnica Sociocultural:** PATRIMONIO CULTURAL INTANGIBLE.
- e. **Dirección de Gestión Ambiental y Producción:** PATRIMONIO NATURAL (Reserva de Biósfera, Monumentos Naturales, Reservas Nacionales, Parques Nacionales).
- f. **Unidad Municipal de Transporte Terrestre y Seguridad Vial**
- g. **Comisaría Municipal**

Art. 127. Definiciones.

Para una mejor comprensión, administración y gestión de áreas patrimoniales del cantón Paltas, es necesario contar con definiciones básicas:

Patrimonio Cultural Inmueble. - Son los bienes que por su manifestación material no puede ser movida, trasladada o separada de su estructura principal. Los bienes inmuebles patrimoniales poseen características tipológicas, morfológicas y técnico-constructivas de importancia, que los convierte en referentes de conocimiento de la historia, el arte y la técnica. A través de ellas, es posible interpretar el desarrollo de las sociedades, pues cumplen una función social derivada de su importancia histórica, artística, científica o simbólica para la identidad de una colectividad y del país.

Inventario. - El inventario es el instrumento técnico para la gestión y control de los bienes inmuebles patrimoniales que permite su identificación y valorización; así como el establecimiento del estado de conservación y los niveles de protección e intervención requeridos para el bien. El inventario debe ser programado y debidamente actualizado, ya que constituye la base para la elaboración de políticas integrales de gestión, conservación y protección del patrimonio cultural.

Registro de Bienes de Interés Patrimonial. - El Registro de Bienes de Interés Patrimonial es una identificación de carácter preliminar sobre los bienes inmuebles que no se encuentran reconocidos legalmente como patrimonio cultural nacional, pero que podrían mantener valores arquitectónicos, históricos, científicos, tecnológicos o simbólicos susceptibles de protección.

Sistema de Información del Patrimonio Cultural Ecuatoriano (SIPCE). - Es la herramienta tecnológica de información del patrimonio cultural a nivel nacional. Permite el almacenamiento, organización y clasificación de datos de los bienes para la gestión del patrimonio cultural.

Declaratoria de bienes como patrimonio cultural nacional. - La declaratoria es el acto administrativo, expedido de oficio o a petición de parte, por el Ministerio de Cultura y Patrimonio, mediante el cual se determina la incorporación de un bien o conjunto de bienes inmuebles al patrimonio cultural nacional, y que tiene como finalidad la protección inmediata del (los) mismo (s).

Plan Integral. - Es el instrumento que establece estrategias y acciones necesarias para la conservación, protección y salvaguarda del patrimonio cultural. Este deberá ser presentado y actualizado permanentemente por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, para conocimiento del ente rector de la cultura."

Art. 128. Ámbitos o Categorías del Inventario del Patrimonio Cultural Inmueble.

Bienes inmuebles arquitectónicos: Edificaciones arquitectónicas individuales con características tipológicas, morfológicas y técnico-constructivas de valor patrimonial.

Conjuntos Arquitectónicos: Agrupaciones o concentraciones de bienes inmuebles en áreas específicas, que se destacan dentro del entorno construido, al poseer características formales, volumétricas y compositivas similares, conformando un todo armónico dentro de contextos arquitectónicos-paisajísticos, sean en medios urbanos o rurales.

Espacios públicos: Se trata de espacios de libre acceso, con fines y usos sociales, recreacionales, culturales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad, que conservan un valor histórico y socio cultural para la población.

Estructuras patrimoniales: Se refiere a elementos de articulación territorial o infraestructura de uso vehicular o peatonal, como puentes, túneles, acueductos, vías, senderos, entre otros, con significado histórico cultural y constructivo.

Equipamiento funerario: Se refiere a arquitectura relacionada con espacios funerarios o cementerios con las siguientes tipologías: mausoleo, monumento recordatorio, edículo, sarcófago, nicho, columna recordatoria, tumba unipersonal, tumba familiar, pabellón de nichos, osarios, catacumbas, criptas y otros de este tipo.

Art. 129. Bienes Inmuebles pertenecientes al Patrimonio Cultural Nacional, que no requieren de Declaratoria.

Para efectos de la presente normativa técnica, se entenderán incluso aquellos bienes inmuebles que hayan iniciado su construcción en 1940 **como bienes a proteger**. Se reconoce como bienes inmuebles con valor cultural e histórico aquellos que cumplan los siguientes parámetros técnicos:

- a. Antigüedad;
- b. Estético-formal;
- c. Tipológico-funcional;
- d. Técnico-constructivo;
- e. Entorno Urbano - Natural;
- f. Histórico testimonial simbólico;
- g. Autenticidad-integridad.

Los bienes inmuebles patrimoniales reconocidos por ley no requieren de otra formalidad para su reconocimiento, por lo que corresponde a su inventario, **siguiendo y al procedimiento** establecido en el presente instrumento.

Art. 130. Inventario del Patrimonio Cultural del Bien Inmueble.

El inventario se gestionará a través del Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE), basándose en las fichas técnicas establecidos por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, cuyo contenido mínimo tendrá la siguiente información:

- a. Datos del propietario del bien
- b. Datos de identificación: clave catastral, número de predio
- c. Ubicación del bien
- d. Época de construcción
- e. Tipología y usos
- f. Régimen de propiedad
- g. Estado de conservación
- h. Fotografía referencial
- i. Descripción, identificación y caracterización del bien
- j. Descripción volumétrica dominante
- k. Riesgos naturales y antrópicos
- l. Intervenciones y /o modificaciones realizadas
- m. Elementos por proteger
- n. Valoración patrimonial del bien
- o. Grado de protección
- p. Esquema de tipología del inmueble
- q. Niveles de Intervención requerida
- r. Fotografías complementarias
- s. Observaciones
- t. Otras, que técnicamente sean definidas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, de acuerdo con el ámbito de Inventario.

Art. 131. Parámetros Técnicos de Valoración de Bienes Inmuebles.

El valor cultural patrimonial de los bienes inmuebles, en tomo al cual se establece su respectivo nivel de protección, se determinará en base a la valoración que se le otorgue respecto a cada uno de los siguientes parámetros técnicos:

- a) **Antigüedad.** Se refiere a las características particulares que han logrado permanecer en el tiempo y que representan un tipo de construcción con arquitectura propia e identitaria de una localidad, constituyéndose en ejemplos y testimonios de la forma de edificar en una determinada época dentro del desarrollo de una sociedad. La antigüedad está relacionada al tipo de construcción que caracterizó un determinado período de desarrollo de una sociedad; así como también a la determinación de la época de construcción y dotación de los bienes inmuebles,
- b) **Estético – Formal.** Se refiere al estilo o influencia estilística; volumetría y diseño; plástica arquitectónica (escala, unidad, ritmo, armonía, color, textura, simetría, asimetría, composición, proporción, equilibrio, destaque); elementos integrantes (decorativos, ornamentales, estructurales y/o añadidos que aporten al valor del inmueble a través del tiempo). Estos últimos pueden constituir bienes muebles patrimoniales, sobre los cuales se aplicarán criterios de valoración patrimoniales, así como criterios y procesos de intervención.
- c) **Tipológico – Funcional.** Determinado por la ubicación, distribución y relación de los espacios (accesos, portales, zaguanes, patios, jardines, huertos, áreas verdes, galerías, escaleras, soportales, elementos de circulación, áreas sociales, íntimas y de servicio); por la identificación de la tipología (edificación tradicional, vernácula, haciendas, villas, etc.); y por el tipo de uso (original, actual).
- d) **Técnico – Constructivo.** Se define por la tecnología y/o sistemas constructivos tradicionales o contemporáneos; y por los materiales y tipo de construcción.
- e) **Entorno Urbano- Natural.** Se refiere a la integración o relación del bien con el entorno inmediato que lo rodea, el cual puede estar definido por edificaciones de la misma tipología, edificaciones con una diversidad arquitectónica, contextos urbanos o rurales con características geográficas o paisajísticas particulares que determinan la fisonomía de un determinado sector.
- f) **Histórico - Testimonial - Simbólico.** Se determina por el valor sociocultural del bien; su asociación con acontecimientos históricos o de la memoria colectiva: su relación con personajes relevantes y/o representativos del lugar. Se define si constituye un hito urbano, arquitectónico o productivo.

- g) **Autenticidad - Integridad.** Se analiza transversalmente en todos los perímetros de valoración, determinando el nivel de originalidad de los valores arquitectónicos que posee el bien inmueble y en qué medida se encuentran completos los atributos que le otorgan ese valor.

Art. 132. Niveles de Protección de Bienes Inmuebles Patrimoniales.

Sobre la base de la valoración patrimonial, se define el nivel de protección de los bienes inmuebles patrimoniales, conforme a la siguiente clasificación:

- a) **Protección Absoluta.** Corresponde a bienes inmuebles catalogados con alto valor patrimonial los establecidos en el rango 36-50 puntos; por lo cual serán conservados y preservados íntegramente, con todas sus características originales arquitectónicas, constructivas y decorativas; y se podrá hacer uso de innovaciones tecnológicas, para la protección, conservación y puesta en valor de las edificaciones, a través de intervenciones especializadas.
- b) **Protección Parcial.** Corresponde a bienes inmuebles catalogados con valor patrimonial parcial los establecidos en el rango 26 a 35 puntos; que poseen características susceptibles de modificación con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones, contemplando elementos esenciales que deban conservarse obligatoriamente y elementos que puedan ser susceptible de modificación.
- c) **Protección Condicionada.** Corresponde a bienes inmuebles catalogados con valor de protección condicionada los establecidos en el rango 16-25 puntos; serán los que pueden presentar niveles de deterioro o de intervenciones que hayan ocasionado la pérdida de sus características tipológicas originales. Por lo que se conservará las características volumétricas, compositivas de sus materiales originales; así como en sus espacios y tipología integral.

Art. 133. Proceso de Inventario.

El inventario se realizará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paltas:

- a) Solicitará las claves de usuario para el acceso al módulo técnico del Sistema SIPCE al INPC, adjuntando el formulario establecido para el efecto;
- b) Notificará al (los) propietario (s) sobre el proceso de inventario, con un resumen informativo sobre el proceso que se va a llevar a cabo;
- c) Levantará la información técnica in situ
- d) Elaborará la (s) ficha (s) en el formato establecido
- e) Ingresará y revisará la información de la (s) ficha (s) en el sistema SIPCE;
- f) Emitirá el informe técnico de la (s) ficha (s) elaborada
- g) El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural validará el informe técnico de la (s) ficha (s) elaborada (s) y la (s) ficha (s) ingresada (s) en el sistema SIPCE;
- h) El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas notificará al (los) propietario (s) del (los) bien (es) y solicitará al Registrador de la Propiedad cantonal, la suscripción de la condición patrimonial del bien inmueble.

De ser el caso, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural podrá actuar de oficio y realizar el Inventario, para lo cual coordinará con el Gobierno Autónomo Descentralizado correspondiente, sabiendo el procedimiento establecido.

Art. 134. Ingreso, Revisión y Actualización del Sistema SIPCE.

El ingreso y revisión de la información del inventario del patrimonio cultural de bienes inmuebles en el Sistema de Información del Patrimonio Cultural Ecuatoriano (SIPCE), constituyen procesos de responsabilidad técnica y administrativa a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial y del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

Art. 135. De los Órganos de Gestión.

Para la gestión de la competencia el GAD Municipal, se encarga a la Dirección de planificación, cuyo funcionamiento se rige por las normas establecidas en el COOTAD.

SECCIÓN III: INTERVENCIONES EN BIENES PATRIMONIALES TANGIBLES

Art. 136. Actuación Previa a la Intervención.

Antes de realizar cualquier intervención en las Áreas Patrimoniales del Cantón, deberá presentarse a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico los respectivos estudios a nivel de perfil de proyecto, con los criterios que esta ordenanza emita y los estudios a nivel de proyecto definitivo cuando sea solicitado.

Art. 137. Requisitos para la Autorización de Intervención en Bienes Inmuebles Patrimoniales.

Presentación del perfil del proyecto. - El solicitante presentará junto a los demás requisitos que exige el GAD Municipal definidos para los proyectos especiales de esta ordenanza, y previo informe del departamento correspondiente, presentará un anteproyecto de la intervención, mismo que deberá contener como mínimo:

1. Memoria histórica del bien inmueble (ya sea histórico, testimonial y simbólico)
 - a) Registro fotográfico del bien inmueble: interior y exterior
 - b) Memoria detallará: valor socio cultural- económico; la representación de un hito urbano arquitectónico productivo, persona importante y/o representativo del lugar.
2. Memoria técnica del bien inmueble, donde se indicará de forma detallada el sistema constructivo y materialidad de la edificación.
 - a) Estético- Formal.
 - i. Estilo o influencia estilística, volumetría y diseño, plástica arquitectónica (escala, ritmo, armonía, color, textura, simetría, asimetría, composición, proporción, etc.)
 - ii. Elementos integrantes: decorativos, ornamentales, estructurales, etc.
 - b) Tipológico- Funcional
 - iii. Ubicación, distribución, relación de los espacios.
 - iv. Identificación de la tipología (tradicional, vernácula.
 - v. Usos original y actual.
- c) Técnico- Constructivo
 - vi. Tecnologías y sistemas constructivos existentes.
 - d) Análisis del Entorno Urbano.
 - vii. Relación e integración con el entorno si generan un impacto visual.
3. Patologías- Riesgos.
 - a. Planos identificativos y memoria descriptiva con registro fotográfico.
4. Levantamiento Planimétrico (plantas y elevaciones) del estado actual, materiales y los usos actuales del bien a intervenir.
5. Propuesta Arquitectónica de la Intervención a Realizar (plantas, elevaciones y secciones).
6. En caso de requerirse, y en función del nivel de protección, se solicitará un inventario de puertas, ventanas, detalles constructivos y demás elementos arquitectónicos.

Art. 138. Presentación del Proyecto Definitivo.

Una vez que el solicitante cuente con el informe favorable del anteproyecto de intervención se procederá a presentar el proyecto definitivo; el cual deberá contar la siguiente información adicional:

Memoria en que se detallará:

- a. Actividades para rescate de memoria histórica.
- b. Forma de aprovechamiento: turístico, educativo, cultural, entre otros.
- c. Beneficiarios y/o usuarios.
- d. En caso de ser municipales podrán ser concesionados para el manejo uso y gestión siempre y cuando sea adecuada a nivel patrimonial.

Art. 139. Aprobación del Proyecto.

La evaluación del proyecto se realizará junto con la dirección de planificación y la persona interesada; a través de la Junta de Ornato y Patrimonio, previa aprobación de usos del suelo y gestión recursos agua, movilidad, energía, entre otros.

Tras la aprobación del proyecto se obtiene la autorización de intervención.

Art. 140. Autorización para Intervenciones en Edificaciones Inventariadas.

En todos los casos de intervención que impliquen nuevas edificaciones, así como rehabilitaciones, restituciones, reconstrucciones, restauraciones o remodelaciones en áreas patrimoniales, es imprescindible obtener la autorización correspondiente para proceder.

Art. 141. De las Restauraciones.

Cuando el GAD Municipal del cantón Paltas identifique la necesidad de llevar a cabo trabajos de restauración, o reciba solicitudes al respecto de personas naturales o jurídicas, tanto de derecho público como privado, en relación con los bienes patrimoniales muebles mencionados en esta ordenanza, deberá recibir el proyecto correspondiente para su análisis por parte de la dirección de planificación.

SECCIÓN IV: DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA SOLICITUD DE DECLARATORIA DE BIENES INTANGIBLES O INMATERIALES

Art. 142. Facultad de Presentar la Candidatura para Declaratoria de Bien Intangible o Inmaterial.

Están facultados para presentar la candidatura para la declaratoria de Patrimonio Cultural Intangible o Inmaterial, los individuos, las comunidades, grupos detentores, entidades gubernamentales y no gubernamentales sin fines de lucro, portadores, creadores o vinculados a una o varias manifestaciones señaladas en la presente ordenanza, ante la Unidad Técnica Sociocultural, o quien haga sus veces lo que se notificará al Organismo Rector.

Art. 143. Requisitos para la Presentación de la Candidatura.

Para la presentación de la candidatura, se deberá presentar ante a la Unidad Técnica Sociocultural la documentación que a continuación se describe:

1. Solicitud, que deberá contener lo siguiente:
 - a. Identificación del o los proponentes (en caso de ser personas jurídicas de derecho público o privado, u organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro, deberán presentar el documento que acredite su existencia o constitución de ser el caso y, el documento habilitante del representante legal debidamente registrado).
 - b. Nombre y datos de la persona a contactar, señalando domicilio para futuras notificaciones.
 - c. Nombre de la manifestación (o nombre con el que se le conoce en la comunidad).
 - d. Localización de la manifestación (provincia, cantón, parroquia, localidad).
 - e. Nombre de las comunidades, grupos, o de ser el caso, de los individuos involucrados y/o detentores.
 - f. Descripción de la manifestación (principales características, nivel de vigencia, formas de transmisión de los conocimientos).
 - g. Justificación documentada (motivo de la candidatura y fundamentación de la importancia de la manifestación como patrimonio inmaterial).
 - h. Consentimiento libre, previo e informado de la(s) comunidad(es), grupos o, de ser el caso, de los individuos directamente involucrados para la obtención de declaratoria.
 - i. Firma o firmas de responsabilidad de quien o quienes presenten la solicitud.
2. Registro de la manifestación en sistema SIPCE: Se procederá a la identificación preliminar de las manifestaciones del Patrimonio Cultural Intangible o Inmaterial. Para el efecto, se deberá ingresar en el sistema SIPCE, la información requerida para la elaboración de la ficha técnica

3. Investigación de la manifestación: Deberá describir y analizar los contextos temporales, espaciales, simbólicos, sociales y económicos relacionados a la manifestación de acuerdo con los parámetros, criterios y orientaciones metodológicas.

Art. 144. Viabilidad del Expediente de la Candidatura.

La Unidad Técnica Sociocultural, en colaboración con el organismo rector, evaluará la documentación de la candidatura para verificar si cumple con los requisitos establecidos en esta ordenanza.

En caso de no cumplir con uno o varios de los requisitos, la Unidad Técnica Sociocultural, o quien haga sus veces podrá solicitar que se complete la información dentro del término de quince (15) días, contados a partir de la notificación al o a los peticionarios. Si no se completare la información dentro del plazo señalado, se entenderá como desistimiento de la solicitud, y se archivará la solicitud, sin perjuicio de que se presente nuevamente la candidatura.

Si la documentación se encontrare completa, de conformidad con los requisitos establecidos en la presente ordenanza, el Organismo rector, emitirá el Informe de Viabilidad de la Candidatura, en un término no mayor a quince días (15), contados a partir de la presentación del expediente de la candidatura o de ser el caso, contados a partir de la entrega de la documentación que haya sido requerida para completar el expediente.

Art. 145. Revisión y Validación de la Investigación de la Manifestación.

Una vez obtenido el Informe de Viabilidad de la Candidatura, el Organismo rector en coordinación con la Unidad Técnica Sociocultural o quien haga sus veces, analizará, revisará y validará el contenido técnico y metodológico de la investigación histórico-antropológica presentado por el o los peticionarios.

El Organismo rector, en el término de veinte (20) días contados a partir de la emisión del Informe de Viabilidad, se pronunciará favorablemente o no, respecto del alcance y contenido de la investigación, a través de un Informe de Aprobación, que será notificado a la Unidad Técnica Sociocultural, o quien haga sus veces para que ellos a su vez comuniquen al o a los peticionarios.

Unidad Técnica Sociocultural está facultada para solicitar, de ser el caso, un alcance al contenido de la investigación.

Art. 146. Revisión y Validación del Plan de Salvaguardia.

Una vez emitido el Informe de Aprobación de la Investigación de la manifestación, el organismo rector, analizará, revisará y validará que el Plan de Salvaguardia cumpla con los ejes, líneas de acción y metodología que se definan para el efecto, y que se acompañen los instrumentos, convenios, compromisos, cartas, acuerdos, partidas presupuestarias u otros documentos que garanticen la operación y ejecución del Plan de Salvaguardia, previo a emitir Informe de aprobación de dicho plan, el que será notificado a la dirección de Planificación, para que ellos a su vez comuniquen al o los peticionarios. La Jefatura de Patrimonio, está facultada para solicitar, de ser el caso un alcance al contenido del Plan de Salvaguardia.

Art. 147. De la Solicitud de Declaratoria.

El organismo rector remitirá el expediente completo a la dirección de planificación o a la Unidad Técnica Sociocultural para que a través de la máxima autoridad solicite al Concejo Municipal su aprobación para que a través de una ordenanza se realice la Declaratoria de la manifestación como Patrimonio Cultural Inmaterial.

SECCIÓN V: DE LA DIFUSIÓN CULTURAL

Art. 148. Actividades para la Difusión Cultural.

En el marco de la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural, y construir los espacios públicos para estos fines, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, las siguientes actividades de difusión cultural:

- a) Elaborar y definir por medio de la Unidad Técnica Sociocultural o quien haga sus veces o por Relaciones Públicas, Comunicación o quien haga sus veces la construcción de un canal adecuado para la difusión en función del perfil de los usuarios previo un estudio para su difusión.
- b) Difundir y dotarse de las herramientas necesarias para su comprensión y captación de emoción del usuario.
- c) Formar parte de una estructura interdepartamental adecuada a la misión y objetivos de la institución.
- d) Promover la restitución y recuperación de los bienes patrimoniales expoliados, perdidos o degradados, y asegurar el depósito legal de impresos, audiovisuales y contenidos electrónicos de difusión masiva.
- e) Asegurar que los circuitos de distribución, exhibición pública y difusión masiva no condicionen ni restrinjan la independencia de los creadores, ni el acceso del público a la creación cultural y artística nacional independiente.
- f) Establecer políticas e implementación de formas de enseñanza para el desarrollo de la vocación artística y creativa de las personas de todas las edades, con prioridad para niñas, niños y adolescentes.
- g) Potenciar la difusión deberá apoyar el ejercicio de las profesiones artísticas.
- h) Establecer por medio de la difusión cultural incentivos y estímulos para que las personas, instituciones, empresas y medios de comunicación promuevan, apoyen, desarrollen y financien actividades culturales.
- i) Garantizar la diversidad en la oferta cultural y promover la producción nacional de bienes culturales, así como su difusión masiva.
- j) Garantizar los fondos suficientes y oportunos para la ejecución de la política cultural local y nacional por cualquier medio de comunicación sea televisivo, radial o electrónico.
- k) Potenciar y difundir el emprendimiento cultural en todas sus formas.

SECCIÓN VI: INCENTIVOS

Art. 149. Incentivos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paltas otorgará los siguientes incentivos para la preservación, mantenimiento y difusión de los Patrimonios Culturales tangible:

- a) Gestionar a través de la cooperación nacional e internacional el financiamiento para la rehabilitación de bienes inmuebles privados.
- b) Exoneraciones y/o rebajas en un porcentaje del 50% por costos de trámites municipales a los propietarios de bienes patrimoniales, tales como aprobación de planos, permisos de construcción, pagos de patentes, comercio y trabajos varios.
- c) Reconocimiento público, al propietario y profesional que contribuyó a la conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural. La Unidad Técnica Sociocultural presentará anualmente al Concejo Cantonal de manera fundamentada el listado de los propietarios, restauradores, proyectistas y constructores de obras de restauración o edificaciones nuevas implantadas en el área patrimonial propuestos para el otorgamiento de reconocimientos en las categorías que se establezcan para tal fin.

- d) Oportunidad de participar en el premio al ornato municipal, los propietarios de bienes patrimoniales.
- e) Aplicar el régimen de exoneraciones, rebajas y/o gratificaciones establecidas en la Ley Orgánica Cultural.
- f) Considerar un porcentaje fijo del presupuesto anual de inversión para obras y acciones del Manejo del Área Patrimonial, que considerará el apoyo a los propietarios de inmuebles patrimoniales.

SECCIÓN VII: DEL CONTROL Y LA PRESERVACIÓN

Art. 150. Control y Preservación Local.

En el marco de la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines, el Gobierno Autónomo Descentralizado de Paltas, realizará las siguientes actividades de control y preservación:

- a) Velar por la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural tangible e intangible, de la riqueza histórica, artística y lingüística, de la memoria colectiva y del conjunto de valores y manifestaciones que configuran la identidad plurinacional e intercultural del cantón.
- b) Supervisar los lugares, espacios y contenedores cantonales en los que existan bienes culturales patrimoniales locales, y en el caso de los bienes culturales patrimoniales nacionales informar al ente rector de la competencia en caso de que estos estén expuestos a cualquier situación de riesgo.
- c) Adoptar medidas precautelatorias y salvaguardias para la protección del patrimonio cultural local.
- d) Monitorear y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural local de su circunscripción.
- e) Autorizar el cambio de ubicación de bienes culturales patrimoniales locales dentro de su respectiva circunscripción territorial, observando la normativa vigente.
- f) Autorizar y supervisar las intervenciones del patrimonio cultural local, lo que incluye restauraciones, rehabilitaciones, entre otros, de conformidad con la normativa correspondiente.
- g) Las demás que estén establecidas en la ley y la normativa nacional vigente.

Art. 151. De la Prohibición de Remodelaciones, Modificaciones y Reconstrucciones.

No podrán realizarse remodelaciones, modificaciones, reconstrucciones ni reparaciones de los bienes inmuebles situados en el área de protección patrimonial, sin previa autorización de la Unidad Técnica Sociocultural. Los propietarios que manifiesten negligencia, incuria o descuido del inmueble patrimonial, deberán obligarse a su reconstrucción de acuerdo con las características tipológicas, estructurales y constructivas preexistentes.

Art. 152. Del descuido de Bienes Patrimoniales.

Cuando los propietarios descuiden o actúen en contra del correcto mantenimiento de su edificación, poniendo en peligro su estado y deteriorando la imagen del sector y la ciudad, tendrá un plazo de sesenta días para realizar las gestiones de conservación. De persistir el descuido o abandono el GAD de Paltas ejecutará las obras, y sus valores de mantenimiento y preservación serán cobrados en el impuesto predial al propietario del inmueble.

Art. 153. De las Destrucciones.

Los propietarios que destruyan o causen daños con dolo en los inmuebles patrimoniales, sin perjuicio de la acción penal, tienen la obligación de restituir en un plazo no mayor a doscientos días calendario el bien patrimonial.

Art. 154. De las Fachadas y Portales.

Las fachadas y más paramentos visibles de los inmuebles deben ser tratados y mantenidos al igual que las partes visibles desde los patios, las que serán pintadas y mantenidas cuidadosamente. Las fachadas deberán mantener su característica original, por tanto, es prohibido alterar o añadir elementos extraños a éstas. En las áreas patrimoniales, no se admitirá la ocupación de fachadas y portales para exhibición de mercadería de cualquier género; tampoco se podrá ocupar los zaguanes de los edificios para usos comerciales, salvo que se garantice la seguridad y la accesibilidad a las edificaciones. Esta infracción será sancionada de conformidad a la Ordenanza de Uso y Ocupación de Suelo.

Art. 155. De los Rótulos.

Se admiten letreros en bandera. Se prohíbe ubicar cualquier tipo de señal, rótulo o anuncio sobre vestigios arqueológicos, de encontrarse alguno antes de la expedición de esta normativa, deberá ser removido en un plazo máximo de 10 días, caso contrario el GAD Municipal procederá a su retiro a costa del propietario.

Art. 156. Usos de las Edificaciones de las Áreas Patrimoniales.

Corresponderán a la tipología y estructura del sector circundante, se regirá por la disposición del Concejo Municipal, previo informe de la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico y la Unidad Técnica Sociocultural. Se aprobarán los usos compatibles con el Plan de uso del suelo con el fin de la preservación del bien patrimonial y su puesta en valor sostenible.

Art. 157. Transferencia de Dominio.

La transferencia de dominio de los objetos pertenecientes al Patrimonio Cultural inmueble del Estado sea a título u oneroso, deberá contar con el informe favorable de la Unidad Técnica Sociocultural y se informará al Organismo Rector.

Las personas que celebren o vayan a celebrar un contrato de transferencia de dominio de predios que contengan edificaciones que constan registradas en el Inventario de edificaciones patrimoniales, harán constar en la escritura que conocen de la existencia, estado y condición del inmueble en su calidad de bien inventariado, y que se someten a la normativa de protección dictada para el efecto.

Art. 158. De las Restauraciones en Bienes Patrimoniales Muebles.

Cuando el GAD Municipal observe la necesidad de realizar obras de conservación, restauración o reparaciones de bienes o reciba las peticiones para ello, presentadas por las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado en lo que corresponde a los bienes patrimoniales muebles es necesario obtener la validación técnica del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, previo informe técnico de la Unidad Técnica Sociocultural.

SECCIÓN VIII: RECURSOS Y FONDO DE PRESERVACIÓN Y MANTENIMIENTO PATRIMONIAL

Art. 159. Financiamiento del Ejercicio de la Competencia.

Para el ejercicio de las facultades y atribuciones, que correspondan, en los términos establecidos en la presente resolución, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, contará con los siguientes recursos:

- a) Los que correspondan por transferencia directa, como resultado de los recursos promedio de los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 correspondientes al gasto devengado por parte del gobierno central en preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural de los cantones y construir los espacios públicos para estos fines, establecidos en el informe técnico de la comisión de costeo.
- b) Los que, generados por el GADM en el ejercicio de su facultad para establecer tasas, contribuciones y generar ingresos de autogestión para financiar el ejercicio de la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural y arquitectónico del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.

- c) Los que provengan de proyectos de interés conjunto, de mutuo acuerdo, entre el Gobierno Central y el Gobierno Autónomo Descentralizado

Art. 160. Creación del Fondo de Preservación y Mantenimiento Patrimonial.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paltas creará un Fondo de Preservación y Mantenimiento del Patrimonio Cultural, cuyo destino específico es facilitar el financiamiento de las obras de rehabilitación de inmuebles patrimoniales ubicados dentro de las zonas declaradas como tal.

El Fondo de Preservación y Mantenimiento del Patrimonio Cultural de Paltas se constituirá con recursos económicos de la propia municipalidad y por recursos provenientes de instituciones públicas o privadas de carácter nacional, regional o provincial, la Cooperación Internacional, así como de personas naturales.

Art. 161. Proceso para el Uso del Fondo de Preservación y Mantenimiento Patrimonial.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas establece un proceso formal para el uso del Fondo de Preservación y Mantenimiento Patrimonial, que puede ser de origen público o privado, y consta de las siguientes etapas:

- 1) Identificación y Prioridad de Proyectos: Anualmente, la Dirección de Cultura y Patrimonio identificará inmuebles patrimoniales prioritarios para intervención.
- 2) Convocatoria y Presentación de Propuestas: Se publicará una convocatoria para que interesados presenten propuestas de rehabilitación, incluyendo plan técnico, cronograma y presupuesto.
- 3) Evaluación y Selección de Propuestas: La Comisión de Patrimonio evaluará y seleccionará proyectos en función de su viabilidad e impacto.
- 4) Asignación de Recursos: Los fondos se distribuirán conforme a los requerimientos específicos de cada proyecto aprobado.
- 5) Supervisión de la Ejecución: La Dirección de Cultura y Patrimonio supervisará el desarrollo de las intervenciones y su cumplimiento técnico.
- 6) Informe y Rendición de Cuentas: Los beneficiarios presentarán un informe final sobre el uso de recursos y resultados obtenidos, el cual será auditado y publicado.

SECCIÓN IX: INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 162. De las Infracciones.

El incumplimiento o la falta a lo dispuesto en la presente ordenanza motivará la aplicación de procesos sancionatorios por parte de la Comisaría Municipal encargada de los juzgamientos o el que haga sus veces, de conformidad con la Ley Orgánica de Cultural y más normativa relacionada del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paltas, en que se respetará el debido proceso y el derecho a la defensa de las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, dependiendo del caso, podrá revocar el permiso de construcción, disponer la ejecución del ciento por ciento de la garantía, ordenar la suspensión de la obra, la demolición de la construcción realizada y/o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados, sin perjuicio de la multa equivalente al ciento por ciento del valor de la obra ejecutada.

Art. 163. Denuncias.

Cualquier ciudadano está facultado para denunciar ante la Dirección de Planificación y/o ante la Unidad Técnica Sociocultural de cualquier actividad relacionada con el incumplimiento de la preservación y mantenimiento de los bienes patrimoniales que se encuentren inventariados.

Art. 164. Sanciones Aplicables.

Las sanciones en conjunto y de manera integral se aplicarán según su naturaleza estructurada en el siguiente cuadro:

Tabla 24. SANCIONES APLICABLES		
Infracciones	Bienes Patrimoniales o registrados	Bienes no patrimoniales al interior de áreas históricas
Derrocamiento total del inmueble	<ul style="list-style-type: none"> - 2 R.B.U por metro cuadrado afectado. - Restitución del inmueble de manera inmediata. - Suspensión de trabajos. - Acción penal a la que hubiere lugar 	1 R.B.U por metro cuadrado afectado. Suspensión de trabajos. Proyecto de edificación integrado al entorno.
Derrocamiento parcial de inmuebles sin autorización	<ul style="list-style-type: none"> - 1 R.B.U por metro cuadrado intervenido. - Restitución inmediata del área afectada. - Acción penal a la que hubiere lugar. 	<ul style="list-style-type: none"> - 50% R.B.U por metro cuadrado intervenido. - Presentación inmediata del proyecto del área afectada.
Intervención con planos y permiso, pero sin sujetarse a ellos	<ul style="list-style-type: none"> - Revocatoria de la aprobación y permisos de intervención. - Retención y cobro del 100% Garantía a favor del Municipio. - Suspensión de trabajos. - Restitución inmediata de los elementos alterados o eliminados. 	<ul style="list-style-type: none"> Revocatoria de la aprobación y permisos de intervención. - Retención y cobro del 100% Garantía a favor del Municipio. - Suspensión de trabajos. - Restitución inmediata de los elementos alterados o eliminados.
Intervención sin planos y sin permisos, incluye trabajos menores.	<ul style="list-style-type: none"> - 1 R.B.U por metro cuadrado intervenido. - Suspensión de trabajos. - Derrocamiento de áreas afectadas - Restitución inmediata del área afectada. - Presentación inmediata del proyecto del área afectada. - Acción penal a la que hubiere lugar. 	<ul style="list-style-type: none"> 1 R.B.U por metro cuadrado intervenido. - Suspensión de trabajos - Derrocamiento de áreas afectadas - Restitución inmediata del área afectada. - Presentación inmediata del proyecto del área afectada.
Descuido o actuación en contra del correcto mantenimiento de su edificación, poniendo en peligro su estado y deteriorando la imagen del sector y la ciudad	<p>Tendrán un plazo de 30 días para realizar las gestiones de conservación</p> <ul style="list-style-type: none"> - De persistir el descuido o abandono el GAD ejecutará las obras y sus valores serán cobrados en el impuesto predial al propietario del inmueble 	<p>Tendrán un plazo de 30 días para realizar las gestiones de conservación</p> <ul style="list-style-type: none"> - De persistir el descuido o abandono el GAD ejecutará las obras y sus valores serán cobrados en el impuesto predial al propietario del inmueble
Los propietarios que destruyan o causen daños con dolo en los inmuebles patrimoniales	<ul style="list-style-type: none"> - Restituir en un plazo no mayor a ciento ochenta días calendario el bien patrimonial - Acción penal correspondiente a que hubiere lugar 	<ul style="list-style-type: none"> - Restituir en un plazo no mayor a ciento ochenta días calendario el bien patrimonial - Acción penal correspondiente a que hubiere lugar

*R.B.U: Remuneración Básica Unificada

Para Infracciones respecto a Bienes Patrimoniales en General:

- a) Suspensión de cualquier acción o gestión que estuviere realizando, relativa a un bien patrimonial de cualquier tipo;
- b) Revocatoria de una autorización o permiso vigente;
- c) Acción penal a que hubiere lugar.
- d) Presentación de proyecto de preservación o mantenimiento del bien afectado.

Si como resultado de estas intervenciones se hubieran desvirtuado las características de un bien cultural el propietario estará obligado a restituirlo a sus condiciones anteriores, en caso de no hacerlo lo hará el Municipio a costa del propietario.

Estas sanciones para las infracciones respecto a los bienes patrimoniales serán impuestas por la Unidad encargada de los juzgamientos o el que haga sus veces. En caso de no acatar o reincidir en las infracciones, la sanción se duplicará en su aplicación. Para el caso de la acción penal la Procuraduría institucional con los informes pertinentes presentará a la fiscalía general del Estado para que inicie el proceso correspondiente.

Art. 165. Sanciones Aplicables. Daños a Bienes Públicos Municipales.

Sin perjuicio de la sanción, se procederá a determinar los daños causados en bienes públicos municipales, peritación de estos por la Oficina Técnica Municipal, incorporando presupuestos de reparación, facturas y demás documentos o comprobantes.

Para infracciones en general:

- a) Suspensión de cualquier acción o gestión que estuviere realizando, relativa a un bien patrimonial de cualquier tipo;
- b) Revocatoria de una autorización o permiso vigente;
- c) Acción penal a que hubiere lugar.
- d) Presentación de proyecto de preservación o mantenimiento del bien afectado

Se notificará la valoración de daños al responsable de los hechos infringidos y otros responsables civiles subsidiarios, otorgándoles un término de cinco días para que aleguen y puedan incorporar valores o precios contradictorios.

Los daños deberán ser efectivos, evaluables económicamente e individualizados.

En la resolución final deberá establecerse claramente la relación de causalidad.

La indemnización se calculará conforme los valores predominantes en el mercado. En caso de que el causante del daño o quienes tengas que responder de aquél, no presten su consentimiento a la tasación de daños efectuados, quedará expedida la vía civil en los juzgados ordinarios para que el Municipio reclame los daños

Estas sanciones para las infracciones serán impuestas por la Unidad encargada de los juzgamientos o el que haga sus veces. En caso de no acatar o reincidir en las infracciones, la sanción se duplicará en su aplicación. Para el caso de la acción penal la Procuraduría institucional con los informes pertinentes presentará a la fiscalía general del Estado para que inicie el proceso correspondiente.

Art. 166. Servicio Comunitario.

Consiste en el trabajo personal no remunerado que se realiza en cumplimiento de la respectiva resolución administrativa y que en ningún caso superará las 250 horas, respetando las siguientes reglas:

- a) Que se ejecuten en beneficio de la comunidad, en ningún caso para realizar actividades de seguridad, vigilancia, para generar plusvalía o utilidad económica.
- b) Que su duración diaria no exceda de tres horas, ni sea mayor de quince horas semanales.

Art. 167. Medidas Preventivas.

En materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, si en estos eventos se llevaran a cabo riñas o escándalos públicos, el Municipio podrá adoptar las siguientes medidas preventivas:

- a) Suspensión de la licencia o autorización de la actividad.
- b) Suspensión o prohibición del espectáculo o actividad recreativa.
- c) Clausura del local o establecimiento.
- d) Retirada de las entradas de la reventa o venta ambulante

Art. 168. Recaudación de Multas.

Quienes incumplan la presente ordenanza, deberán realizar el pago correspondiente en ventanillas de recaudación del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas, cuyo pago deberá ir acreditado a la cuenta por concepto de Tasa de Seguridad Ciudadana.

Art. 169. Responsabilidad de los/las Servidores/as Públicos/as.

Los/las servidores/as públicos del GAD Municipal de Paltas, o de otras instituciones que con su omisión en el ejercicio de sus funciones coadyuvare directa o indirectamente para que se infrinjan las disposiciones de la presente Ordenanza, serán responsables en vía administrativa, sin perjuicio de la sanción civil o penal pertinente.

Art. 170. Acción Popular.

Cualquier ciudadano está facultado para denunciar ante la Unidad Técnica Sociocultural o quien haga sus veces o ante la Comisaría Municipal de cualquier actividad relacionada con el tráfico ilícito de bienes patrimoniales, el incumplimiento de la preservación y mantenimiento y el cambio de sitio injustificados de los bienes patrimoniales bajo custodia de personas naturales o jurídicas pública o privada, será motivo de inicio de procesos ante Fiscalía.

CAPÍTULO VI: INTERVENCIONES URBANAS

SECCIÓN I: FRACCIONAMIENTOS

Art. 171. Fraccionamientos o Subdivisiones.

Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Se entenderá por **subdivisión** al fraccionamiento urbano hasta un máximo de nueve lotes en una extensión máxima de tres mil metros cuadrados, con frente o acceso a una vía pública existente. Para áreas urbanas destinadas a vivienda se considerará las características de uso y ocupación del suelo establecido en el PUGS del cantón Paltas, en áreas rurales el lote mínimo será de 1.000,00 metros cuadrados.

Se entenderá por **urbanización** al proceso de transformación de terrenos en unidades funcionales para uso residencial, comercial o de servicios, mediante la adecuación de infraestructura básica y servicios públicos en conformidad con las disposiciones vigentes. La urbanización implicará la división de un predio matriz en un mínimo de diez lotes, con acceso a vía pública y cumplimiento de los parámetros de uso y ocupación del suelo establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Paltas.

Art. 172. Fraccionamientos No Autorizados Sin Fines Comerciales.

Si se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que pudieren instaurar quienes se creyeran afectados, podrá sancionar con multa equivalente al avalúo del terreno al/los responsables/s.

En tal efecto, no se podrá elevar a escritura pública ningún documento que no cuente con los planos y certificaciones aprobadas y emitidas por la municipalidad ni podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El avalúo del terreno en cuestión al objeto de establecer la multa estará a cargo de la Dirección de Avalúos y Catastros, mientras que la imposición de la multa le corresponderá a la Comisaría Municipal,

luego de instaurar el proceso administrativo correspondiente en observancia a las normas constitucionales del debido proceso. Se practicarán todas las pruebas establecidas por la ley con la finalidad de determinar responsabilidades.

Art. 173. Fraccionamientos Sin Autorización con Fines Comerciales.

Quien procediere al fraccionamiento total o parcial con fines comerciales de: predios urbanos; predios que formen parte de las áreas urbanas parroquiales; y, predios que se encuentren en áreas consideradas de expansión urbana sin contar con la autorización de la municipalidad y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización de este, incurrirá en el cometimiento de tipos penales previsto en el Código Orgánico Integral Penal.

La municipalidad del cantón Paltas, de oficio o a petición de parte instaurará el proceso administrativo investigativo, con cuyos resultados de las pruebas practicadas, impondrá las sanciones económicas y administrativas a que hubiere lugar por la vulneración de las ordenanzas municipales. Esto sin perjuicio de presentar directamente la respectiva denuncia ante la Fiscalía provincial.

Art. 174. Fraccionamientos Con Fines De Interés Social.

Se exceptúan lo establecido en la norma que antecede, cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado tratándose única y exclusivamente de asentamientos de interés social. Para lo cual se requerirá: se presenten previamente los informes correspondientes por parte de los organismos administrativos técnicos; se cumpla el plazo estipulado en esta ordenanza; y, se presenten por parte de los interesados los 10 requisitos constantes en la Solicitud de partición y adjudicación de la presente ordenanza.

Se seguirá el procedimiento predispuesto en artículos anteriores para el caso de la partición y adjudicación administrativa.

Art. 175. Aprobación de Fraccionamientos.

El procedimiento será gestionado por la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, que se encargará de verificar el cumplimiento de los requisitos y disposiciones relativas al uso y ocupación del suelo, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en consonancia con los Artículos 424 y 470 del COOTAD. Esta revisión asegurará que todas las solicitudes se ajusten a las normativas vigentes y contribuyan al desarrollo ordenado del cantón.

Art. 176. Requisitos y Procedimientos.

Para la aprobación de planos de fraccionamiento, el interesado deberá presentar la solicitud correspondiente en el Archivo Institucional, junto con la siguiente documentación:

1. Solicitud en papel valorado dirigida a la Dirección de Planificación: Firmada por todos los propietarios o su representante legal.
2. Información de los propietarios: Copia de la cédula y detalles de contacto de cada propietario (correo electrónico, domicilio, teléfono). En el caso de personas jurídicas, se deberá presentar el nombramiento del representante legal.
3. Certificado de Línea de Fábrica.
4. Comprobante de pago del Impuesto Predial Urbano correspondiente al año en curso.
5. Copia simple de las escrituras del predio, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, incluyendo el historial del bien cuando sea necesario.
6. Planos del proyecto arquitectónico, que deberán incluir:
 - a) Levantamiento topográfico con todas las referencias del predio.
 - b) Planos arquitectónicos detallados, indicando las características de ocupación del suelo.
 - c) Proyecto horizontal y vertical.
 - d) Planos de áreas verdes, comunales y municipales, diseñados con el equipamiento reglamentario conforme al Reglamento Local de Construcciones y Ornato.
 - e) Todos los planos deben estar firmados por el propietario y el profesional responsable.

- f) Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado, emitido por la Coordinación de Agua Potable y Alcantarillado (UMAPAP), que deberá entregarse en un plazo máximo de ocho días hábiles.
- g) Certificado de afectación, emitido por la EERSSA.

Esta documentación garantizará que el proyecto se ajuste a las normativas y requerimientos técnicos establecidos para el desarrollo ordenado del cantón.

Aprobación: Una vez que se cumplan todos los requisitos formales, legales y técnicos, se aprobará la subdivisión mediante resolución administrativa, conforme al artículo 472 del COOTAD. se procederá con la Inscripción en el Registro de la Propiedad.

Hay que considerar que el proyecto solo será aprobado en plano; más deberá cumplir con el proceso de entrega de áreas verdes, construcción y entrega de servicios básicos, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente y en el artículo 470 del COOTAD. Se prohibirá el traspaso de dominio hasta que cumpla con la entrega recepción definitiva de las obras complementarias.

Legalización: Una vez culminado el proceso administrativo se procederá con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Actualización en Catastro: con la documentación habilitante debidamente inscrita se solicitará a la Dirección de Catastro la incorporación de los nuevos predios y actualización de la ficha catastral.

Art. 177. Prohibido el Fraccionamiento y/o Subdivisión.

Queda Prohibido el fraccionamiento y/o subdivisión de predios en urbanizaciones aprobadas, no así la reestructuración predial ni la integración parcelaria, con fines de regularización morfológica y de distribución equitativa de cargas y beneficios. En este caso se intervendrá a través de un PUGS Específico.

No se permite la unificación de dos lotes con la finalidad de modificar las características de uso, ocupación y edificabilidad del suelo, determinadas en el PUGS con respecto a la urbanización aprobada.

Art. 178. Cesión de Suelo por Concepto de Áreas Verdes, Comunitaria y Vía.

Las áreas verdes entregadas al municipio son inalterables en su categoría de uso de suelo, siendo imprescriptibles, intransferibles e inembargables. Solo se permitirá su cambio en caso de que instituciones públicas construyan equipamientos, siempre que compensen el valor del bien recibido según el avalúo municipal.

El urbanizador de fraccionamientos autorizados debe realizar las obras de urbanización y entregar las áreas verdes y comunitarias en una sola cesión gratuita al Gobierno Autónomo Descentralizado, como bienes de dominio público. Se requerirá un mínimo del 15% del área útil urbanizable para áreas verdes y equipamiento comunitario, destinando al menos el 50% de esa superficie exclusivamente para áreas verdes.

Para predios con áreas útiles urbanizables de 3,000 a 10,000 metros cuadrados, el porcentaje de área verde será del 15%. Para aquellos de 10,000.1 a 50,000 metros cuadrados, será del 20%. Si el área útil supera los 50,000.1 metros cuadrados, el área verde también será del 20%, permitiendo la urbanización por etapas de al menos 10,000 metros cuadrados, con la entrega progresiva de áreas verdes.

La entrega total de áreas verdes, comunitarias y vías no podrá exceder el 35% del área útil urbanizable. Para predios menores de 3,000 metros cuadrados, el municipio exigirá compensación monetaria según el avalúo catastral, creando un fondo para la adquisición de áreas verdes y equipamiento comunitario.

Si un área verde de un predio a urbanizarse se integra con otra de características similares, se priorizará esta opción para crear un espacio más funcional. En áreas consolidadas, las áreas verdes pueden cambiar de categoría solo a favor de instituciones públicas, que deberán compensar su valor de acuerdo con el avalúo.

Las áreas entregadas no podrán tener pendientes superiores al 15% y deben ser útiles para su uso inmediato, asegurando que, si colindan con cuerpos de agua, se encuentren junto a sus márgenes de protección. En casos de subdivisiones consolidadas que no cumplan con el porcentaje de área verde requerido, se podrá adquirir un área verde contigua, sujeta a la aprobación técnica de la dirección de planificación.

Art. 179. Compensación Monetaria por Áreas Verdes.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, el promotor o propietario compensará en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado en el artículo que precede con relación a la Cesión de suelo por concepto de áreas verdes, comunitaria y vía. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

a) Área de lote correspondiente al porcentaje de área verde y comunal.

Si el área del lote correspondiente al porcentaje de área verde y comunal no cumple con las características mínimas (lote mínimo) asignadas al sector, se deberá compensar con el pago correspondiente.

Toda subdivisión 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;

- a) 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 compraventa con particulares;
- b) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;
- c) 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;
- d) Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADM de acuerdo con lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
- e) 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°. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;
- f) 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 con el proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GADM, de acuerdo con lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
- g) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADM;
- h) El gobierno municipal dentro de su normativa local e instrumentos de planificación determinará las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que deberán ser ubicados dentro de estas áreas

de cesión, proporcionando al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso; y,

- i) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADM podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Art. 180. Del Suelo para Áreas Verdes y Equipamiento.

Con los valores recaudados por la compensación en dinero por concepto de áreas verdes y comunales, de los predios que sean fraccionados o urbanizados y cuya superficie sea menor a tres mil metros cuadrados (3.000m²) y aquellos que no cumplan con las características del lote mínimo, serán depositados en un fondo que servirá exclusivamente para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. La Dirección financiera del Municipio de Paltas creará una cuenta específica para dicho fin. (Concordancia Artículo 424 del COOTAD).

Art. 181. Definición de Quebrada.

Se entenderá por quebrada a cualquier cauce natural, con o sin flujo permanente de agua, incluyendo aquellas de régimen intermitente o seco (quebradas secas), caracterizado por una pendiente superior al 15% y riberas delimitadas. Deberá cumplir con:

- a) Continuidad del cauce, permitiendo escurrimiento de aguas;
- b) Franja de protección mínima de 15 metros en cada margen;
- c) Vegetación autóctona en las riberas para estabilidad y control de erosión; y
- d) Capacidad de drenaje adecuada al caudal máximo proyectado.

La designación de una quebrada, sea permanente o seca, requerirá estudios topográficos e hidrológicos en conformidad con las normativas aplicables.

Art. 182. Dominio Hídrico Público.

En Concordancia - Dominio hídrico público artículo 10 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Uso y Aprovechamiento del Agua. Artículo 430 del COOTAD, en todos los proyectos de fraccionamiento se determinará con exactitud los límites del dominio hídrico público, mismas que deberán ser comprobadas por la Dirección de Planificación en conjunto con gestión Ambiental; para recuperar de ser el caso la cesión de suelo obligatoria bajo las siguientes consideraciones:

- a) En los ríos, treinta metros a cada lado, medidas desde el borde superior del talud de la actual orilla del río.
- b) Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno a entregar serán de quince metros a cada lado, medidos desde el borde superior del talud.
- c) Para el caso de lagunas naturales, previo informe de la Jefatura de ambiente la misma que definirá ancho del margen de protección no menor a quince metros medidos desde el borde superior.
- d) En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.
- e) Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedal.

Art. 183. Definición de Hondonada Seca.

Para los fines de esta ordenanza, se entiende por *hondonada seca* una depresión natural en el terreno caracterizada por la ausencia de flujo hídrico superficial permanente. Estas formaciones, generalmente producidas por procesos erosivos o sedimentarios, presentan una baja topografía que permite la acumulación temporal de aguas pluviales durante eventos de precipitación, pero que no retienen agua de manera continua debido a condiciones de permeabilidad del suelo o falta de una fuente de agua constante.

Las hondonadas secas juegan un rol importante en la infiltración de aguas pluviales y contribuyen a la recarga de acuíferos, así como a la regulación del drenaje natural del terreno en épocas de lluvia. Por tanto, cualquier intervención en terrenos que presenten hondonadas secas deberá considerar su función ecológica y geológica para evitar la alteración de los procesos naturales asociados.

Art. 184. Margen de Protección en Terrenos con Hondonadas Secas.

En terrenos ubicados en el cantón Paltas que presenten hondonadas secas, se deberá respetar un margen de protección de cinco metros (5 m) medidos desde el borde de la hondonada en toda su extensión. Este margen de protección tiene como objetivo conservar las características naturales de estas formaciones y permitir la adecuada infiltración de aguas pluviales, así como prevenir la erosión y otros posibles impactos ambientales.

1. Restricciones de Construcción y Uso.

Dentro del margen de protección de cinco metros, no se permitirá ningún tipo de construcción permanente, movimiento de tierras significativo o actividad que pueda alterar el flujo natural de las aguas pluviales o afectar la estabilidad del terreno.

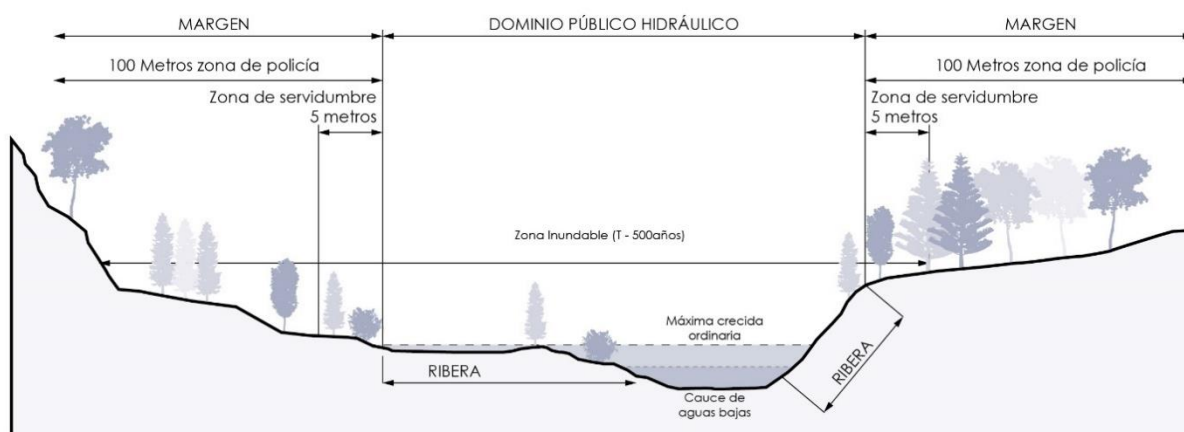
2. Uso Permitido del Margen de Protección.

El área de protección podrá destinarse a actividades de bajo impacto que no comprometan la función natural de la hondonada seca, tales como la instalación de vegetación autóctona o la creación de zonas verdes sin estructuras permanentes.

3. Supervisión y Cumplimiento.

La Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD Paltas será responsable de verificar el cumplimiento de esta normativa, así como de evaluar y sancionar, en caso de ser necesario, cualquier intervención que contravenga el margen de protección establecido.

Esquema 3. Márgenes de Protección en Ríos.



Art. 185. Sobre Redes.

En concordancia Artículo 466.1 del COOTAD. La construcción, instalación y ordenamiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como redes eléctricas, se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, de conformidad con la normativa técnica establecida por la autoridad regulatoria correspondiente.

En Ecuador, la normativa técnica para el soterramiento del tendido eléctrico en áreas urbanas está establecida en las "Normas Técnicas para el Diseño de Redes Eléctricas Urbanas y Rurales" emitidas por la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A. (EERSSA), que detalla los procedimientos y especificaciones para la instalación de redes eléctricas subterráneas, incluyendo materiales, métodos de instalación y medidas de seguridad. Adicionalmente, el "Plan Nacional de Soterramiento y Ordenamiento de Redes e Infraestructura de Telecomunicaciones", emitido por la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones (ARCOTEL), establece las políticas y directrices para el despliegue ordenado de redes eléctricas y de telecomunicaciones en proyectos viales y de desarrollo urbano, promoviendo la construcción de ductos y cámaras para mejorar la estética urbana y la seguridad.

En los casos en que el soterramiento no sea posible, se requerirá la autorización de la entidad reguladora o su delegado. Es fundamental que los proyectos de soterramiento cumplan con estas normativas y cuenten con las autorizaciones pertinentes de las autoridades locales y nacionales.

Art. 186. Suelo para Vivienda de Interés Social en Urbanizaciones.

Todos los proyectos de urbanización para uso residencial deberán destinar el 10 % del área útil urbanizable a vivienda de interés social. Lo enunciado de acuerdo con el artículo 87 LOOTUGS.

Art. 187. Subdivisión de Predios.

Los predios destinados a subdivisión o urbanización deben cumplir al menos con los siguientes requisitos:

- a) Estar ubicados dentro del límite del suelo urbano establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) y alinearse con la normativa urbanística vigente.
- b) Contar con acceso directo a través de una vía pública aprobada.
- c) Posibilitar la conexión con los sistemas públicos de servicios existentes o garantizar su provisión mediante las obras necesarias.
- d) Respetar la faja de protección de las riberas de ríos y las distancias mínimas hacia quebradas y taludes, conforme a la normativa técnica municipal.
- e) No estar ubicados en áreas de riesgo, como zonas inundables, susceptibles a deslizamientos, pantanosas, rellenos, depósitos de basura o excretas, o en suelos de protección declarados por organismos competentes o por el PUGS. La autoridad municipal determinará las distancias y medidas de separación necesarias.
- f) No formar parte de zonas de preservación natural, protección ecológica, o de preservación arqueológica o cultural, declaradas como tales por los organismos competentes o el PUGS.
- g) Estar alejados de predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud, de acuerdo con las disposiciones legales y de las autoridades correspondientes.
- h) No ubicarse en zonas destinadas a la producción agraria intensiva o en áreas agrícolas calificadas como tales por el organismo competente o el PUGS.
- i) Cumplir con las separaciones requeridas en relación con propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos, poliductos, y otras definidas por las leyes y autoridades competentes.

Art. 188. De Requisitos Físicos deberá Cumplir.

Se debe presentar un estudio geotécnico y de mecánica de suelos que demuestre la viabilidad de las características geológicas y la resistencia mecánica, garantizando una seguridad aceptable conforme a la normativa ecuatoriana de construcción.

Es necesario cumplir con la pendiente establecida en el estudio geotécnico, teniendo en cuenta las particularidades del suelo.

Los predios deberán tener un trazado perpendicular a las vías, a menos que las características del terreno requieran una solución técnica alternativa.

Art. 189. 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 del promotor aprobar los planos de infraestructura.

Art. 190. De la Notificación de Inicio.

El propietario o el responsable técnico de la obra deberá notificar al Municipio de Paltas la fecha de inicio de los trabajos. Una vez recibida la documentación de la Dirección de Planificación, esta informará a los departamentos de Obras Públicas Municipales y UMAPAP para que designen al personal encargado de la supervisión técnica de la urbanización, de acuerdo con los cronogramas de trabajo valorados en función de los planes de etapas presentados. Las visitas de obra se llevarán a cabo según el cronograma establecido y coordinadas previamente con el responsable del proyecto. Además, la Dirección de Planificación emitirá el título de crédito correspondiente para el pago de la tasa por el permiso de construcción y los derechos de supervisión, según lo estipulado en el plan de etapas

Art. 191. Informes e Inspecciones.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas mediante las direcciones correspondientes remitir informes de avances de obra, cuando el proyecto se encuentre en su proceso de construcción, se realizará las inspecciones de avance de obras con la finalidad de justificar los cronogramas presentados.

Art. 192. Del Incumplimiento de Ejecución de Obras de Infraestructura.

Si las visitas técnicas y los informes indican incumplimientos de las normas técnicas de construcción o diferencias respecto a los planos aprobados, el Municipio de Paltas adoptará las siguientes medidas:

Si el informe muestra un incumplimiento del 25% en el avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable y al propietario sobre las acciones correctivas a implementar.

Si se detecta incumplimiento en relación con los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se procederá a la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.

Si se evidencia un incumplimiento del 50% en el avance de obra o etapa según los planos y memorias aprobadas, se notificará al técnico y al propietario sobre las acciones correctivas a seguir, y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones establecidas en el procedimiento sancionador del GAD de Paltas.

Art. 193. De las Modificaciones.

Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico antes del inicio de la obra o como resultado de informes de inspección, será obligatoria la aprobación de planos modificatorios. Para ello, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud firmada por el propietario y el profesional responsable, siguiendo el formato establecido por el GAD de Paltas.
- b) Original de la cédula y la papeleta de votación del propietario. Si el trámite lo realiza un tercero, se deberá presentar la autorización del propietario junto con su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Memoria justificativa que explique los cambios y modificaciones.
- d) Original o copias de los planos aprobados.
- e) Planos modificatorios que resalten los cambios requeridos, en formato físico y digital (Dwg/Dxf), 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 deben estar elaborados conforme a la normativa urbanística y demás regulaciones vigentes.

Art. 194. Del Informe de Finalización.

Al finalizar la ejecución del proyecto o de una etapa, el responsable técnico de la obra deberá enviar un informe de finalización dirigido al GAD de Paltas. Con base en este informe, el GAD notificará la fecha de la inspección final de la obra.

Art. 195. Para la aprobación de planos de urbanizaciones, el interesado presentará la solicitud en archivo central en papel valorado acompañada de los siguientes documentos.

- a) Certificado IPRUS (Línea de Fábrica);
- b) Carta del Impuesto del predial del año que se solicita;
- c) Escrituras públicas y certificado historiado linderado
- d) Copias de la cedula de identidad y certificados de votación actualizada, del propietario y del profesional responsable;
- e) 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.;
- f) Planos (en físico y en digital en formato Dwg/Dxf georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,
- g) 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. Diseño urbano, que incluya el 10 % del área útil urbanizable a vivienda de interés social,
 5. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio;
 6. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
 7. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 8. 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,
 9. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).
- h) Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado, conferido por la Unidad Municipal de Agua Potable del cantón Paltas, UMAPAP.
 1. Certificado de no afectación de la Empresa Eléctrica Regional del Sur S. A., EERSSA;
 2. Informe de factibilidad geológica, geotécnica, y de riesgos, avalados por la autoridad competente.
 3. El proyectista y/o propietario serán los responsables de los diversos estudios presentados al Municipio y las consecuencias que de éstos deriven.

Art. 196. Revisión e Informe.

La documentación mencionada en el artículo anterior será enviada a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico para su revisión e informe, que incluirá los aspectos técnicos favorables que cumple el proyecto. Si se emite un informe desfavorable, la documentación será devuelta al proyectista con las observaciones correspondientes. Si las mismas observaciones se repiten por segunda vez, se devolverá al peticionario, quien deberá iniciar un nuevo trámite de aprobación.

La revisión de la documentación y los informes debe presentarse en orden cronológico de llegada, sin alteraciones, salvo que la causa sea plenamente imputable al petitionerario y debidamente justificada. De lo contrario, se impondrán sanciones administrativas a los servidores públicos según las leyes correspondientes.

Se considerará un 10% de lotes en los que el área puede variar en un -10% respecto al lote y frente mínimos establecidos.

Si una red de alta tensión atraviesa un área a urbanizar, se deberán cumplir las normas de seguridad establecidas por EERSSA y la Dirección de Gestión Ambiental y Producción.

La Coordinación de Agua Potable y Alcantarillado emitirá el certificado de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado en un plazo de ocho días a partir de la recepción del trámite. En caso de incumplimiento, el interesado deberá informar a la instancia administrativa designada por el alcalde.

Art. 197. Autorización para la Elaboración de Estudios Complementarios.

Autorizado el propietario para realizar los estudios complementarios se concederá un plazo máximo de ciento ochenta días para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto acogándose a reformas que se establezcan durante el proceso.

Para la aprobación definitiva del proyecto se adjuntarán certificaciones emitidas por las entidades externas en las que se indique que dichos estudios han sido aprobados, y el formato digital escaneado con la aprobación de los proyectos.

Si en el plazo de tres años como máximo, no se han presentado los estudios complementarios se archivará el proceso y se deberá reiniciar todo el procedimiento.

Art. 198. Autorización del Proyecto Definitivo.

Para la aprobación definitiva del proyecto urbanístico, el interesado presentará la solicitud dirigida a la dirección de Planificación en Archivo Central acompañada de los siguientes documentos:

- a) 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;
- b) Certificado historiado alinderado y certificado de gravámenes actualizado;
- c) Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por la dirección de Planificación;
- d) 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;
- e) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, aprobadas por las entidades correspondientes;
- f) Planos (en físico y en digital en formato Dwg/Dxf 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;
- g) Deberá presentar una garantía a favor del Municipio de Paltas 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;
- h) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y,
- i) Cronograma valorado de obras.

Previo a otorgar la autorización para la subdivisión de más de diez predios, La dirección de Planificación, 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 con lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

- a) Se realizará la asignación del fiscalizador de obras de infraestructura de UMAPAP y OOPP quienes establecerán los respectivos costos.
- b) Recibida la documentación la dirección de Planificación, informará a los departamentos de Obras Públicas Municipales y UMAPAP para que designen al personal responsable de la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas, de conformidad con los cronogramas de trabajo valorados de acuerdo con los planos de etapas presentados.
- c) Una vez cumplidos con los parámetros anteriormente establecidos, se otorgará el permiso de construcción de obras de infraestructura.
- d) Con la aprobación definitiva de la urbanización, se podrá obtener el permiso de construcción previa a la cancelación del uno por mil por concepto de aprobación, permiso de construcción y la entrega de las respectivas áreas al Municipio.
- e) Quedarán exentas del pago de este valor, las urbanizaciones declaradas de interés social.

Art. 199. Permiso de Construcción para Urbanizaciones.

El permiso de construcción para el caso de urbanizaciones será otorgado por la dirección de Planificación, para lo cual se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la dirección de Planificación
- b) Copia del proyecto de urbanización aprobado;
- c) Copia de la carta de pago del Impuesto predial del año en curso;
- d) Copia simple de las escrituras debidamente inscritas en el registro de la propiedad, certificado historiado linderado.
- e) Copia de la cédula de ciudadanía del propietario y el director de la obra;
- f) Formulario para permiso de construcción;
- g) Contrato de Construcción y/o Dirección Técnica entre el propietario y profesional, debidamente notariado;
- h) Plan de Etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana y cronograma de trabajo;
- i) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal, equivalente al 20% del costo total de la obra, de acuerdo con el presupuesto municipal, firmada por el director técnico de Obra y el Propietario; las urbanizaciones declaradas de interés social están exentas del cumplimiento de los requisitos establecidos en los literales f y j.
- j) Formulario del INEC. (Se inserta el presente requisito ya que se debe informar al INEC.)

Art. 200. 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 de Paltas, 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 de Paltas.

Art. 201. 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 de Paltas, 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) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará

- d) Al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar.
- e) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GAD de Paltas, en los plazos establecidos por el mismo, se procederá y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GAD de Paltas, ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GAD de Paltas, el culminar con las obras de infraestructura planificadas, a costo del propietario y con las correspondientes penalizaciones de ley.

Art. 202. Obligaciones de los Propietarios o Promotores de una Urbanización.

Los propietarios, para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- a) Calles con pavimento rígido de hormigón; pavimento flexible con carpeta asfáltica, según diseño; y/o, de adoquín de piedra o de hormigón, y para la estructura de pavimentos se utilizará la subclase clase 1 o 2 según las especificaciones del MTOP, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales.
- b) Quedan exentas del cumplimiento de este requisito las urbanizaciones declaradas de interés social.
- c) Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar; en el caso de lotes con frente a una escalinata, se deberá presentar una propuesta de parqueadero en otro punto de la urbanización, que garantice el acceso a estacionamiento para sus propietarios o usuarios.
- d) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte;
- e) Alcantarillado pluvial y sanitario. La UMAPAP coordinará las descargas domiciliarias con el urbanizador.
- f) Aceras y bordillos, de acuerdo a lo que establezcan los estudios presentados;
- g) Electrificación;
- h) Agua potable, la UMAPAP coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias.
- i) Áreas verdes y espacios comunales destinados a parques infantiles, canchas deportivas, baterías sanitarias, etc. debidamente edificadas y equipadas de acuerdo con los planos aprobados;
- j) Se proveerá de un área destinada a la colocación de contenedores de desechos orgánicos e inorgánicos, dichos contenedores cumplirán las exigencias que la municipalidad disponga para tal requerimiento.
- k) Todas las redes de infraestructura, por las que atravesarán las diversas líneas de conducción de energía eléctrica, telefonía, tv cable, fibra óptica, internet, gas, y otros; deberán ser subterráneas dentro de los límites urbanos del cantón Paltas, incluidas las zonas urbanas de la Parroquias Rurales.
- l) Efectuada la apertura de las calles, se procederá a ejecutar de inmediato las obras de infraestructura de acuerdo con el cronograma de trabajos.
- m) Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.
- n) Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la Municipalidad, el promotor de la nueva urbanización no está obligado a indemnizar al colindante por el área de terreno que ocupen las nuevas vías.
- o) Si las calles propuestas por la nueva urbanización no obedecen a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento.

Art. 203. Recepción Definitiva de Obras de Urbanización.

Transcurrido el año de la suscripción del acta de recepción provisional se podrá solicitar la recepción definitiva, para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior.

A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas, pudiendo otorgarse el permiso de construcción.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras estará integrada por: Director(a) de planificación; Director(a) de Obras Públicas, Director(a) de la UMAPAP y, el presidente(a) de la comisión pertinente y el urbanizador.

- a) Se concederá autorización de la venta de lotes de las urbanizaciones que hayan sido recibidas por la Municipalidad mediante Acta de Entrega Recepción Definitiva.
- b) Se concederá permiso de construcción de edificación en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos de agua potable y alcantarillado y que posean el acta de entrega recepción definitiva.
- c) Con el acta de recepción definitiva, se autorizará la suscripción de escrituras individuales y se otorgará certificado de dirección de Planificación

Art. 204. Normativa para Conjuntos Habitacionales y Vivienda de Interés Social.

a) **Conjuntos Habitacionales**

Los conjuntos habitacionales son terrenos ubicados en área de suelo urbanizable, en donde se ha asignado el uso de suelo vivienda y en las cuales se construir dos o más edificaciones destinadas exclusivamente a este uso, dentro de un único proceso constructivo o por etapas debidamente aprobadas y autorizadas por la municipalidad.

b) **Tipos de Conjuntos Habitacionales**

Los conjuntos habitacionales podrán ser de interés general o interés social y promovidos tanto por el sector público como por el privado. Los conjuntos habitacionales que contemplen procesos de urbanización; esto es: apertura de vías, dotación de equipamientos y áreas verdes, infraestructura, estarán a lo dispuesto en los artículos 179 al 184; en la presente ordenanza en cuanto a las cesiones obligatorias del suelo y al artículo 182 de la presente ordenanza en cuanto al dominio hídrico público si fuere el caso. Los conjuntos habitacionales y/o condominios de interés general en desarrollo horizontal, cumplirán como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas:

Tabla 25. CARACTERÍSTICAS PARA CONJUNTOS HABITACIONALES	
Característica	Especificación
Lote mínimo	120 m ²
Frente mínimo	8.00m
Fondo mínimo	15.00m
Retiro frontal	2m (de acuerdo con línea de fábrica)
Retiro posterior	3m
COS	70%
CUS	140%
Altura	2 pisos (puede crecer de acuerdo con análisis del entorno)
Altura por Crecimiento Progresivo	3 pisos CUS 210%
Tipo de Edificación	Unifamiliar

Los conjuntos habitacionales y/o condominios en desarrollo vertical, de interés general o de interés social, se sujetarán a las disposiciones contempladas para las edificaciones en altura.

Se deberá planificar y aprobar el predio en su totalidad, realizando una propuesta integral de fachada en caso de colindar con márgenes de protección de ríos, quebradas y lagunas.

Los cerramientos que colinden con los márgenes de protección deberán planificarse con vegetación (cerca viva), en caso de diseñarse con mampostería, se tendrá que diseñar y ejecutar murales culturales.

Los conjuntos habitacionales y/o condominios en desarrollo vertical, de interés general o de interés social, se sujetarán a las disposiciones contempladas para las edificaciones en altura.

Se deberá planificar y aprobar el predio en su totalidad, realizando una propuesta integral de fachada en caso de colindar con márgenes de protección de ríos, quebradas y lagunas.

Los cerramientos que colinden con los márgenes de protección deberán planificarse con vegetación (cerca viva), en caso de diseñarse con mampostería, se tendrá que diseñar y ejecutar murales culturales

c) Conjuntos de Vivienda de Interés Social

Son los conjuntos habitacionales destinados a las personas de escasos recursos económicos, a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad. Los conjuntos habitacionales y/o condominios de interés social en desarrollo horizontal, cumplirán como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas:

Tabla 26. CARACTERÍSTICAS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	
Característica	Especificación
PIT	09
Lote mínimo	90 m ²
Frente mínimo	6m
Fondo mínimo	15m
Retiro frontal	2m (de acuerdo con línea de fábrica)
Retiro posterior	4m
COS	60%
CUS	120%
Altura	2 pisos (puede crecer de acuerdo con análisis del entorno)
Altura por Crecimiento Progresivo	3 pisos CUS 180%
Tipo de Edificación	Unifamiliar

Los conjuntos habitacionales para ser calificados con tales deberán cumplir con los requisitos y disposiciones constantes en el "Acuerdo No. 003-19 REGLAMENTO PARA EL PROCESO DE CALIFICACION DE PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL- MIDUVI" y en el Acuerdo N° 004-19 "REGLAMENTO PARA LA VALIDACIÓN DE TIPOLOGIAS Y PLANES MASA PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL – MIDUVI", y/o el que los reemplacen.

Se deberá planificar y aprobar el predio en su totalidad, realizando una propuesta integral de fachada en caso de colindar con márgenes de protección de ríos, quebradas y lagunas.

Los cerramientos que colinden con los márgenes de protección deberán planificarse con vegetación (cerca viva), en caso de diseñarse con mampostería, se tendrá que diseñar y ejecutar murales culturales. El Municipio podrá realizar las obras de urbanización, siempre y cuando el proyecto sea calificado de interés social por el Cabildo, de acuerdo con los parámetros establecidos en la respectiva ordenanza, previo convenio suscrito con el propietario.

d) Declaratoria de vivienda de interés social

La responsabilidad en el cumplimiento de los procesos y tiempos estipulados en los artículos precedentes de esta Ley, corresponderá a las máximas autoridades, que en caso de incumplir lo antes indicado, el promotor podrá continuar con el proyecto, sustentando en la falta de pronunciamiento al mismo, entendiéndose como aprobación. (Concordancia Artículo 34 de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, Estabilidad y Equilibrio Fiscal y Acuerdo N° 003-19 MIDUVI).

e) Validación de tipologías y plan masa

La validación de la tipología de vivienda y Plan Masa por parte del ente rector de las políticas de hábitat y vivienda, en ningún momento sustituirá permisos, aprobaciones o autorizaciones de algún tipo de

trabajo o construcción; ni constituye título legal alguno, ni aprueba subdivisión, habilitación, comercialización, tenencia, transferencia de dominio o compromiso alguno de aportación o devolución de recursos, ni es vinculante hacia proceso alguno de contratación o construcción. (Concordancia segundo inciso Artículo 7 del Acuerdo N° 004-19 MIDUVI)

f) Localización de programas de vivienda

Los programas de interés social que vayan a ser ejecutados por el sector público o privado podrán emplazarse en las áreas destinadas para tal efecto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, o de acuerdo con un Plan parcial que determine programas y proyectos de intervención física asociados a la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.

El Municipio de Paltas a través de sus planes complementarios declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica. (Concordancia Artículo 65 y 66 de la LOOTUGS)

g) Retiros en edificaciones

Los retiros de las edificaciones se sujetarán a las normas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo según Polígonos de intervención territorial.

h) Rampas de acceso

Deberán iniciar en el plano del paramento de fachada, es decir dejando libre el retiro frontal, cumpliendo, además, con la pendiente y radio de giro establecida.

i) Estacionamientos en proyectos de vivienda de interés social.

Se permitirá el estacionamiento en forma total en el retiro frontal, siempre y cuando se reserve el espacio de un metro como acceso peatonal y se utilice adoquín ecológico u otra forma alternativa que incluya grama o césped con el fin de lograr la permeabilidad del suelo.

Art. 205. Prohibición de la Ocupación del Espacio de Retiro Frontal de las Edificaciones.

Estas áreas deberán permanecer libres. La ocupación como garaje perpendicular solo estará permitida si la edificación es una vivienda unifamiliar, utilizando adoquín ecológico o alguna alternativa que incluya grama o césped, logrando así una permeabilidad del suelo de hasta un 50% del área total del retiro. El otro 50% deberá estar tratado con vegetación.

Art. 206. Prohibición del Uso u Ocupación del Área bajo el retiro frontal.

A excepción de los casos en que la pendiente del terreno sea negativa y su uso sea necesario, o en avenidas con usos comerciales, se deberá presentar un proyecto de diseño urbano con materiales no permanentes y translúcidos. Este proyecto requerirá un informe técnico conjunto de la Dirección de Planificación, según corresponda.

SECCIÓN II: DEL SUELO URBANO DE PROTECCIÓN

Art. 207. Suelo Urbano de Protección.

Es el suelo urbano donde, por sus características especiales morfológicas, ambientales, paisajísticas o por considerarse áreas de riesgo para los asentamientos humanos, se limita la ocupación del suelo y la edificación.

Art. 208. Se considera Suelo de Protección, Zonas de Análisis en Campo, diferenciadas en base a sus características.

Los suelos de protección, tanto en áreas urbanas como rurales, que presenten las siguientes características, no podrán ser objeto de fraccionamiento ni de construcción de edificaciones. Esta decisión preventiva busca evitar la consolidación de asentamientos vulnerables y la ocupación de suelos de alto valor ambiental y patrimonial:

- a) **Pendientes superiores al 50%:** En suelos rurales y de expansión.
- b) **Áreas de recuperación ambiental:** Estas incluyen suelos con pendientes superiores al 50%, donde se encuentra vegetación nativa en mal estado, vegetación introducida, áreas a reforestar y zonas forestales.
- c) **Informe geológico-geotécnico:** Se requerirá un informe que demuestre la capacidad constructiva del suelo, la técnica de movimientos de tierra y la estabilización de taludes. Este informe de factibilidad, presentado por el ente regulador, debe considerar la evaluación de riesgos existentes y la aprobación del sistema constructivo que garantice la estabilidad de la edificación, así como la viabilidad de los servicios básicos, incluyendo la accesibilidad vial.
- d) **Limitantes geológicas:** Se refiere a suelos de alta y muy alta peligrosidad, de riesgo alto y muy alto, así como suelos susceptibles a inestabilidad, que no son urbanizables.
- e) **Conservación de márgenes de cauces:** Esto incluye suelos susceptibles a inundaciones y áreas de inundación natural de ríos y quebradas. También abarca la delimitación de espacios que, por sus condiciones ambientales, paisajísticas o topográficas, deben conformar márgenes de protección.
- f) **Consideración del borde superior:** Este valor debe considerarse a partir del borde superior o de la máxima crecida ordinaria o inundación.
- g) **Conservación de vegetación nativa:** Comprende suelos de alto valor ambiental, incluyendo áreas boscosas con vegetación nativa.
- h) **Conservación del patrimonio cultural:** Se refiere a suelos que integran bienes arqueológicos registrados por el INPC, conforme al decreto de emergencia del año 2008, cuya descripción se detalla en el capítulo sobre patrimonio.

Art. 209. De las Construcciones en Laderas.

Se permitirán construcciones en laderas con pendientes del 30% al 49%, siempre que cuenten con un análisis específico de soporte geotécnico y la aprobación del sistema constructivo que garantice la estabilidad de la edificación y se adapte a la morfología del predio. Además, se deberá evaluar la factibilidad y las alternativas para la dotación de servicios básicos, incluida la vialidad, así como la aplicación de cargas y beneficios. Todas las construcciones deberán cumplir con los estándares urbanísticos establecidos. Las pendientes superiores al 50% se categorizarán como zona no urbanizable

Art. 210. Amenazas Transversales.

El uso del suelo se aplicará de manera transversal en los PIT del suelo urbano consolidado y no consolidado. Con excepción del suelo de protección de márgenes de ríos, quebradas y lagunas, así como de áreas de protección ambiental, en estos suelos no se restringirá el fraccionamiento, y la edificabilidad tendrá parámetros específicos de aplicación según las obras de mitigación requeridas.

Riesgo geológico: Para iniciar el proceso de edificación en este tipo de suelo, se deberá considerar lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, presentando un estudio geotécnico que cumpla con la guía para estudios geotécnicos y trabajos de cimentación. Este estudio debe ser entregado en un informe organizado que incluya: introducción, desarrollo, metodología, resultados, conclusiones, recomendaciones y anexos con los registros fotográficos correspondientes.

El estudio geotécnico deberá incluir los siguientes elementos:

- a) Análisis en campo de la geología, morfología, geología estructural, zonas de riesgo, zonas inestables e hidrología.
- b) Ensayo de resistividad del suelo.

- c) Ensayo de penetración estándar, con un análisis diferenciado en cada estrato del suelo que considere parámetros de cohesión, ángulo de rozamiento, carga admisible, carga última, coeficientes de seguridad, módulo de balasto y estado de avance.
- d) Diseño de cimentación basado en los resultados del estudio de suelos.
- e) Análisis de descargas de escorrentías, si aplica.
- f) El estudio geotécnico será revisado y corroborado con los datos disponibles en la institución, mediante el respectivo informe.
- g) Si el estudio geotécnico y de riesgos es favorable, se deberán realizar las obras de mitigación conforme a las recomendaciones de los estudios previos, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de la Construcción, considerando un diseño estructural adecuado y el análisis de peligro sísmico.
- h) Una vez ejecutadas las obras de mitigación y con un informe técnico del ente regulador, se podrá continuar con el proceso de aprobación de la urbanización o construcción.

Art. 211. Áreas de Protección Urbana.

Tabla 27. RESTRICCIONES POR PROTECCIÓN, Centros Urbanos Cantón Paltas			
Centro Urbano	Área	Número de Predios	Restricción
Catacocha – Lourdes	31,66 ha	378	Margen de protección
Cangonamá	2,62 ha	74	Por Pendiente
Casanga	0,96 ha	14	Por Pendiente
Guachanamá	2,76 ha	55	Por Pendiente
Lauro Guerrero	3,84 ha	26	Por Pendiente
Orianga	7,79 ha	196	Por Pendiente
San Antonio	2,23 ha	9	Por Pendiente
Yamana	10,98 ha	5	Por Pendiente

Art. 212. Áreas Urbanas Mitigables.

Las áreas clasificadas como urbanizables con restricción representan el 28% del territorio urbano con ciertas limitaciones que deben abordarse mediante medidas de mitigación. Estas áreas, que incluyen zonas cercanas a cuerpos hídricos, pendientes o posibles deslizamientos, requieren intervenciones técnicas y de ingeniería para garantizar que la infraestructura no se vea comprometida.

Art. 213. Las medidas de Mitigación podrían incluir.

Estabilización de taludes: En áreas con pendientes pronunciadas, es fundamental implementar técnicas de contención y estabilización del suelo para prevenir deslizamientos.

Control de escorrentía: Para reducir el riesgo de inundaciones en zonas cercanas a quebradas, es necesario construir obras de drenaje que redirijan el flujo de agua y minimicen la erosión del terreno.

Protección de márgenes de cuerpos hídricos: Se deben respetar las distancias mínimas establecidas en la normativa, como 15 metros de protección para quebradas y 30 metros para ríos, para garantizar la integridad de estos ecosistemas.

Art. 214. Requisitos previos a Construir.

Estudio geológico y geotécnico: Debe incluir una evaluación de la capacidad del suelo para soportar cargas, así como la identificación de posibles riesgos de deslizamientos o inestabilidad.

Evaluación de pendientes y planos estructurales: Es crucial identificar pendientes críticas y sugerir intervenciones adecuadas, como la construcción de muros de contención, la estabilización de taludes y la gestión de escorrentía en áreas con pendientes pronunciadas.

Art. 215. Áreas Urbanas No Mitigables.

En las áreas clasificadas como no urbanizables, que representan aproximadamente el 50% del territorio, los riesgos asociados no pueden ser mitigados mediante obras o intervenciones técnicas, lo que imposibilita cualquier desarrollo urbanístico en dichas zonas. Este tipo de suelo se asocia principalmente

a áreas con alto riesgo de deslizamientos, inundaciones recurrentes o características topográficas severas que hacen inviables los proyectos de urbanización.

Entre los principales riesgos en estas áreas no mitigables destacan:

- a) **Deslizamientos de tierra:** En zonas con pendientes pronunciadas y suelos inestables, donde las intervenciones no garantizan la seguridad a largo plazo.
- b) **Inundaciones:** Áreas cercanas a cuerpos de agua con riesgo de desbordamiento continuo, lo que imposibilita la construcción de infraestructuras.
- c) **Erosión severa:** Terrenos afectados por procesos de erosión que comprometen la estabilidad del suelo, haciendo inviable la urbanización.

Art. 216. Como Norma General se implementará el Riego por Goteo.

La combinación del uso del suelo productivo y la vivienda estará condicionada a la implementación de un sistema de riego por goteo. En áreas de suelo de protección con pendientes superiores al 40%, se prohíbe cualquier actividad productiva.

CAPÍTULO VII: PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS Y PLANES PARCIALES

SECCIÓN I: GENERALIDADES Y PROCEDIMIENTO

Art. 217. De los planes Complementarios a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Los planes complementarios son instrumentos de planificación que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Estos planes podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva o, a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

Art. 218. Planes Urbanísticos Complementarios.

Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estos planes tienen como objetivo detallar, enriquecer y desarrollar de manera específica las directrices establecidas en el plan de uso y gestión del suelo. Actúan como herramientas clave para clarificar el componente estructural de dicho plan.

Los planes urbanísticos complementarios están subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no podrán modificar el contenido del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los planes complementarios serán aprobados por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paltas, de conformidad con lo establecido en la presente ordenanza. Para la aprobación se desarrollará una fase de consulta con los diferentes niveles de gobierno que correspondan.

Los siguientes se consideran planes urbanísticos complementarios:

- a) Plan maestro de infraestructura vial
- b) Plan Maestro de Gestión de Recursos Hídricos
- c) Plan Maestro de Agua Potable y tratamiento de aguas residuales
- d) Plan Parcial de Recuperación del Patrimonio Arquitectónico y Natural
- e) Plan de seguimiento y control a través de sistemas de información geográfica (SIG)
- f) Plan de Zonas de Conservación Ambiental:
- g) Plan de Áreas de Conservación Cultural y Patrimonial:
- h) Creación de Corredores Ecológicos y Paisajísticos

Art. 219. Planes Parciales.

Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes, 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, la selección 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 plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social, la infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Se utilizarán en sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por:

- a) Necesidad de desarrollo o consolidación de área que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta.
- b) Incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano.
- c) Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales.
- d) Renovación, rehabilitación, regeneración urbanística.

Art. 220. Alcance del Plan Parcial.

En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en la Ley.

Art. 221. Obligatoriedad del Plan Parcial.

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Art. 222. Iniciativa del Plan Parcial.

Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

Art. 223. Contenidos Mínimos Obligatorios en Plan Parcial.

En suelo urbano no consolidado en donde se ha definido polígonos de intervención se realizarán planes parciales estos contendrán las directrices de la planificación definidos en los PDOT y PUGS, y su contenido mínimo deberá ser:

Descripción de la metodología y base jurídica aplicada

1. Diagnóstico:
 - a) Delimitación del área donde se implantará el plan parcial
 - b) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan.
 - c) Sistema vial general y su incorporación a la malla existente
 - d) Previsión de sistemas generales de servicios públicos domiciliarios y sistemas públicos de soporte
 - e) Ubicación de áreas verdes, equipamientos, suelos vacantes, etc.
 - f) Normativa urbanística que incluye lote mínimo de fraccionamiento, uso y ocupación del suelo, edificabilidad, aprovechamiento constructivo.

- g) Previsión de instrumentos de gestión a utilizarse.
 - h) Condiciones de amenazas y riesgo, afectaciones que limitan el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos, oleoductos, líneas de alta tensión, etc.
2. Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística
- a) Definición precisa de objetivos y directrices urbanísticos que orienten la actuación urbanística basados en el PDOT y PUGS; mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio.
 - b) Mecanismos de gestión del suelo.
 - c) Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística.
 - d) Mecanismos de financiación, de participación ciudadana, asociación,
 - e) Tiempo de vigencia o implementación del plan, en concordancia con el artículo 32 del Reglamento de la LOOTUGS.

Art. 224. Aprobación de los Planes Parciales.

Previo informe de las direcciones correspondientes y con la aprobación de la Junta de Ornato y Patrimonio mediante resolución pasarán el expediente a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico y a la Dirección Financiera para el informe, que será enviado para el trámite de conocimiento y aprobación por parte del Cabildo, el mismo que será incorporado a la Ordenanza de aprobación del PDOT y PUGS para su aplicación por las instancias correspondientes. Se deberá tener el plan parcial debidamente aprobado por el Concejo Cantonal.

Art. 225. Obligatoriedad de la Aplicación de los Planes Parciales.

Serán aplicados en forma obligatoria en la regularización de los asentamientos de hecho identificados en el PUGS. En el caso que correspondan a suelo rural, su desarrollo se realizará luego de que estos polígonos considerados para el cambio de uso de suelo urbano y dispongan de la certificación respectiva de la Autoridad Agraria Nacional, proceso que concluirá con la incorporación al suelo urbano.

Serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. Lo estipulado se encuentra detallado en los artículos 32,33,34 de la LOOTUGS.

Art. 226. Planes Especiales.

El Gobierno central podrá formular planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico que tendrán por objeto planificar el territorio de influencia de estos proyectos. La determinación de estos planes tendrá carácter vinculante y serán de obligatorio cumplimiento para la planificación del desarrollo y del ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobiernos.

SECCIÓN II: INSTRUCTIVO PARA LA APROBACIÓN DE PLANES O PROYECTOS DE UAU

Art. 227. Alcances.

La aprobación de los planes o proyectos de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) se realizará mediante Resolución Administrativa. El proceso será coordinado y gestionado por la Dirección de Planificación Municipal, encargada de la revisión, aprobación y seguimiento de la ejecución.

Art. 228. De los Requisitos de Aprobación.

El trámite de aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) se iniciará con la presentación de una solicitud que debe cumplir con los siguientes requisitos: debe ser en papel valorado y dirigida a

la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, firmada por todos los propietarios o su representante legal. Además, se requiere información de los propietarios, que incluye copia de la cédula y detalles de contacto (correo electrónico, domicilio y teléfono) de cada propietario; si hay personas jurídicas, debe presentarse el nombramiento del representante legal. También se necesita la documentación de los predios, que consiste en copia del pago actualizado del Impuesto Predial, copias de las Escrituras Públicas y el Certificado del Registro de la Propiedad actualizados. El proyecto deberá considerar antecedentes, justificación de viabilidad técnica y económica, así como una propuesta de acuerdos entre los partícipes. La planimetría debe estar actualizada, incluyendo linderos, áreas de terreno y construcción, nombres de propietarios, y un cuadro de linderos debidamente georreferenciado. Por último, se requiere una declaración juramentada presentada por al menos el 75% de los propietarios, confirmando su acuerdo con el proyecto de la UAU.

Art. 229. Del Accionar.

Informe Técnico Municipal: La Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico será responsable de elaborar un informe técnico considerando los siguientes aspectos clave:

- a) Ubicación: del área a intervenir.
- b) Registro fotográfico: del estado actual del área en cuestión.
- c) Antecedentes: Historial y consideraciones previas.
- d) Diagnóstico del estado actual: Análisis de la situación del área, incluyendo: Amenazas Naturales y Riesgos, Análisis de infraestructura y Servicios Básicos, Vialidad y conectividad, evaluación de la red vial existente, identificando mejoras o expansiones necesarias, equipamientos y servicios urbanos, evaluación de la cobertura de servicios básicos y proyecciones para los sectores adyacentes, Análisis de afectaciones Legales y Normativas: Identificación de restricciones legales y normativas, Conservación Patrimonial, Identificación de bienes patrimoniales, asegurando el respeto a las normativas de protección del patrimonio.
- e) Análisis del Uso del Suelo y Normativa Urbanística: Usos actuales: De acuerdo con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), y a los parámetros normativos: Evaluación de ocupación, edificabilidad y cargas urbanísticas.
- f) Análisis Económico:
 1. Valor del suelo: Valoración económica de los predios, considerando el valor catastral.
 2. Viabilidad del proyecto: Análisis de factibilidad técnica y económica,
 3. Cargas Urbanísticas: Definición de las obligaciones generadas por el proyecto, así como el reparto equitativo de cargas entre los propietarios.
- g) Temporalidad y Vigencia: Se debe Especificar los plazos de ejecución de las obligaciones del proyecto, así como la vigencia de la UAU.

El Procurador Síndico Municipal: emitirá el criterio jurídico correspondiente para la aprobación del proyecto, basado en el informe técnico elaborado por la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico.

Art. 230. De la Aprobación, Coordinación y Seguimiento.

- a) Tras el cumplimiento de los requisitos, la Máxima Autoridad Municipal aprobará la UAU mediante Resolución Administrativa.
- b) La Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico coordinará con las entidades públicas y privadas competentes a fin de garantizar el adecuado desarrollo del proyecto, mediante la conformación de mesas técnicas y la suscripción de convenios específicos.
- c) Asimismo, se efectuará el seguimiento continuo para verificar el cumplimiento estricto de los plazos y condiciones estipulados, conforme a los acuerdos establecidos y en estricto apego a los procedimientos contemplados en la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), asegurando que todas las actuaciones se ajusten a los requisitos legales y normativos aplicables.

CAPÍTULO VIII: ASENTAMIENTOS

SECCIÓN I: PARTICIÓN, REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PREDIOS

Art. 231. Objeto y Ámbito.

El derecho de adjudicación se constituye la declaración administrativa municipal mediante la cual se adjudica un bien inmueble que no cuente con el título de propiedad legalmente inscrito en el registro de la propiedad, a la persona que mantenga en posesión de un predio por más de 10 años o predios situados dentro predios urbanos, y centralidades mínimas urbanas, sin títulos de propiedad en el cantón Paltas; y, que no exista sobre ellos controversia y/o conflicto legal.

Constituyen sectores objeto de partición y adjudicación administrativa, aquellos que se encuentran ubicados en el área urbana; los núcleos urbanos de sectores rurales; y, solo por excepción los sectores considerados suelo rural de expansión urbana del cantón Paltas o que se encuentren fuera de los límites urbanos, pero reúnan las condiciones de sector consolidado y posean escrituras.

No constituyen sectores objeto de partición y adjudicación administrativa, aquellos que se encuentren en zonas de riesgo geológico; los que constituyen zonas de protección, zonas de influencia o áreas de reserva forestal; las márgenes de protección, riberas de ríos, quebradas, lagos o playas; áreas verdes y comunales; los sectores cuyas pendientes sean superiores al treinta por ciento; las áreas arqueológicas declaradas como patrimonio con protección absoluta; aquellos inmuebles que están catalogados como patrimoniales y, los que pertenezcan al Estado o aquellos que no tengan propietario.

De solicitarse la partición y adjudicación administrativa de cualquiera de los sectores indicados en el inicio anterior, se enviará a archivar de oficio la solicitud. De evidenciarse la existencia de cualquier tipo de asentamiento en estos sectores, se procederá conforme a las ordenanzas municipales y de ser el caso se comunicará de inmediato a la autoridad competente.

Art. 232. Regularización de Predios.

La regularización y registro de predios que se encuentran dentro de los límites urbanos sin títulos de propiedad en el cantón Paltas lo realizará a aquellas personas naturales y jurídicas que se encuentran en posesión de predios y que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Para que opere la partición administrativa se requiere que, a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, el sector a ser regularizado tenga como mínimo diez años de conformación. De la misma manera, para que opere la adjudicación administrativa se requiere que los interesados demuestren estar en posesión pacífica, pública y manifiesta por un período mínimo de diez años.
- b) Copia de la cédula y certificado de votación de él solicitante
- c) Que el predio no constituya márgenes de protección de ríos, quebradas, lagunas, áreas verdes y /o comunales municipales.
- d) Que el predio no esté dentro de área de Riesgo geológico no mitigable, de acuerdo con el uso de suelo determinado por el Municipio.
- e) Que cumpla el frente y cabida mínima asignada.
- f) En una variación de + - 10%, en el caso de ser considerado franja de terreno no procederá la adjudicación para el sector donde se implanta, a menos que en el predio exista construcción habitable.
- g) Que sobre el predio no existía título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad.
- h) En el caso de existir escrituras de compraventa de derechos posesorios, hereditarios, debidamente inscritos, se requerirá la razón de inscripción de dichas escrituras.
- i) Previo a la adjudicación se revisará el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Plan de uso y Gestión del Suelo y sus excepciones, como otorgar un Certificado de no afectación vial.

Art. 233. Exclusiones.

No pueden ser sujetos de legalización/adjudicación de predios urbanos sin títulos de propiedad en el cantón Paltas:

- a) Quienes por resolución administrativa en firme o sentencia judicial ejecutoriada han sido declarados responsables de infracción o delito de invasión o tráfico de tierras;
- b) Quienes han sido beneficiarios de una adjudicación similar anterior de predios urbanos, área urbana, y/o centralidades mínimas urbanas y rurales, sin títulos de propiedad en el cantón Paltas;
- c) Quienes no puedan justificar la posesión de los predios solicitados para adjudicación;
- d) Quienes hayan perdido la propiedad de predios adjudicados, por haberse revertido su adjudicación o la han transferido en venta; y,
- e) La persona que este solicitando la adjudicación y tenga por objeto evitar los trámites de sucesión por causa de muerte entre herederos.
- f) La persona que este solicitando la adjudicación y tenga por objeto evitar el trámite de partición administrativa o fraccionamiento o subdivisión.
- g) Cuando el bien se encuentre en litigio en instancia judicial.
- h) Cuando se encuentren o correspondan al Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP).

Art. 234. Del Organismo Técnico.

El organismo que se encargará de la emisión de los informes técnicos es la Unidad Técnica de Titularización.

Estará conformada por:

- a) Responsable de la Coordinación de Planificación.
- b) Dos técnicos de revisión (Departamento de Avalúos).
- c) Dos analistas jurídicos.
- d) Un dibujante técnico.
- e) Un topógrafo.
- f) Asistente Administrativa (secretaria de la Comisaría Municipal)

Art. 235. Solicitud.

El ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación iniciará de oficio cuando la municipalidad así lo determine y a petición de parte, cuando lo soliciten los interesados.

Tratándose de la regularización de sectores urbanos consolidados, el ejercicio de esta potestad será colectivo, es decir, no se tramitarán pedidos de partición-adjudicación administrativa individuales o de casos aislados; por lo tanto, se formalizará el inicio del trámite con la presentación de la solicitud por parte del presidente, representante, delegado y/o procurador común reconocido y autorizado como tal por los moradores del sector, acompañado de la siguiente información:

- a) Levantamiento planimétrico o topográfico del predio y su área circundante, respecto del bien inmueble que se solicita la partición y adjudicación administrativa, incluyendo coordenadas geo referenciadas en el DATUM del WGS-84, y la implantación de las edificaciones en caso de que lo hubiere.
- b) Identificación precisa del número de interesados e identidad de los beneficiarios;
- c) Documento de representación o delegación, suscrito por todos los interesados.
- d) Declaración juramentada ante Notario Público que incluya: constancia del tiempo de posesión, la indicación del modo como ha obtenido la posesión del predio, así como las mejoras introducidas; declaración en la que se afirme que con respecto a dicho predio no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio; declaración de que la adjudicación no supone fraccionamiento, división ni desmembración entre predios diferentes.

Se declarará además que no se está en posesión de otro predio dentro del mismo sector a ser regularizado y que tampoco ha obtenido algún predio en otro sector intervenido mediante este procedimiento por parte del GAD Paltas.

- e) Certificados de NO adecuar al GAD Paltas por cada uno de los interesados

- f) Copia de pago del Impuesto Predial Actualizado general, y en caso de existir de manera particular claves catastrales individualizadas, el pago del impuesto predial corresponderá a cada uno de los bienes inmuebles.
- g) Informe de Reglamentación Cantonal (IRC).
- h) Copia de la escritura madre (si lo hubiere).
- i) Certificado actualizado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad.
- j) Un CD con la información del levantamiento planimétrico o topográfico.

Art. 236. Factibilidad.

Si revisada la documentación se determinare que en efecto se trata de la regularización de un predio urbano consolidado por un período de diez años que no esté inmerso en las prohibiciones establecidas en la presente ordenanza, el Organismo Técnico resolverá mediante informe motivado y aceptará a trámite la solicitud de partición y adjudicación administrativa.

De ser el caso que no hubiere claridad en la información proporcionada, se mandará a aclarar o completar la información en el término de quince días. Una vez cumplido, se continuará con el procedimiento establecido. Si no fuere factible, de la misma manera se motivará la resolución negativa y se comunicará inmediatamente a los interesados.

La comisión técnica podrá acudir a inspeccionar los predios a fin de realizar el levantamiento planimétrico y de ser el caso topográfico, en caso de que los presentados por los solicitantes no fueran claros

Art. 237. Verificación De Datos.

A fin de ir determinando las directrices a seguir en el proceso de regularización y de ratificar, el Organismo Técnico levantará la información de campo correspondiente y procederá a cotejarla con la información proporcionada. La verificación de datos podrá realizar con la colaboración de los interesados, del Registro de la Propiedad, Notarías, entre otros; sin limitación de ninguna especie.

Este proceso se lo llevará a cabo en un término no mayor a 30 días hábiles contados desde la presentación de los requisitos. Se entiende que, si el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación inicia de oficio, el Gad Paltas contará previamente con la información de campo necesaria para cotejarla, por lo que, en este caso, el cotejo de la información se realizará en un término no mayor a treinta días. De requerirse mayor claridad en algún aspecto, el tiempo adicional a emplearse para cotejar datos, no podrá exceder de un término de quince días en cada caso.

Art. 238. Informe Provisional.

Una vez realizada la verificación de datos, el Organismo Técnico emitirá un informe técnico provisional determinando los criterios técnicos de partición del bien pro indiviso; los beneficiarios del proceso de regularización; lo relacionado a directrices viales; diseños horizontales y verticales; y, áreas verdes y comunales, dejando a salvo los derechos de aquellos beneficiarios que no comparezcan o que no fueran identificables y de terceros perjudicados.

La emisión de este informe se lo realizará en un plazo no mayor a diez días hábiles contados a partir de la fecha de culminación del cotejo de datos. Un extracto del informe técnico provisional será notificado a los interesados por la prensa local mediante una sola publicación, a costa de la municipalidad.

En el plazo de tres días contados desde la fecha de publicación, las personas que acrediten legítimo interés podrán presentar observaciones al informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados en su versión íntegra, en la Unidad Técnica.

Art. 239. Informe Técnico Definitivo.

Cumplido este procedimiento, mediante resolución administrativa del Ejecutivo, se procederá con la partición y adjudicación de los lotes en los términos previstos en el informe técnico definitivo. La resolución será motivada y en ella constarán los derechos adjudicados determinando con claridad la

individualización de cada predio en área, y linderos, así como, la zona, barrio y parroquia al cual perteneciere.

Constará además las áreas que por cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales y márgenes de protección. La partición y adjudicación administrativa se harán constar en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales. En caso de no existir la posibilidad real de ceder a favor del GAD Paltas las áreas verdes y/o comunales que corresponda, deberá calcularse el valor a cancelar a favor de la Municipalidad, para el efecto se considerará el valor del avalúo catastral menos el 50% prorrateado hacia todos los beneficiarios en función del área que le corresponde a cada uno, en mérito de que aquel beneficiario que tenga mayor superficie tendrá que cancelar un monto mayor.

Art. 240. Adjudicación.

En base al informe de factibilidad emitido por el Organismo Técnico, este pondrá en conocimiento del Alcalde o Alcaldesa el expediente administrativo, quien ordenará al Organismo Técnico a través de un acto administrativo de inicio al ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en la presente Ordenanza y más normas aplicables sobre la materia.

Art. 241. Protocolización de Inscripción.

La resolución administrativa de partición y adjudicación, acompañada de la respectiva documentación, se protocolizará ante un notario público y a petición del gobierno municipal se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas. Este documento sin otra solemnidad constituirá el título de dominio a favor del beneficiario y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Municipio del cantón Paltas. Los costos notariales y registrales correrán por cuenta y cargo de los beneficiarios. Una vez efectuada la inscripción, será notificada y entregada a los beneficiarios.

Art. 242. Obligaciones de los adjudicatarios.

- a) Conservar y manejar el predio adjudicado de acuerdo el uso de suelo aprobado establecido en el PUGS del cantón Paltas
- b) Mantener la demarcación de linderos de la propiedad adjudicada, así como la constitución y observancia de servidumbres y márgenes de protección de ser el caso
- c) Pagar el valor de la tramitología inherente a la adjudicación y/o legalización establecida en la Ley y ordenanzas municipales.
- d) Las demás previstas en la resolución o normas pertinentes de adjudicación. Cuando se trata de personas naturales o jurídicas, el incumplimiento de estas condiciones constituye causal de reversión de la adjudicación.

Art. 243. Propietario Fiduciario.

Tratándose de beneficiarios que no pudiesen ser identificados, se harán constar en la correspondiente resolución administrativa de partición y notificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, la titularidad del lote a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paltas como propietario fiduciario, en tanto el beneficiario no identificado acredite su condición de titular. Si se acreditare la titularidad en sede administrativa mediante las respectivas escrituras públicas, se emitirá la respectiva resolución de adjudicación que será inscrita en el Registro de la Propiedad. Si en el plazo de cinco años, contados desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la correspondiente resolución administrativa de partición y adjudicación, los beneficiarios no identificados no acreditan su condición de titulares de los bienes en que la municipalidad aparezca como propietario fiduciario, los bienes de que se traten pasarán al dominio del Gobierno Municipal.

Los predios resultantes de la planificación urbanística que no tengan un poseionario identificado pasarán a formar parte del patrimonio municipal. Estos podrán ser vendidos conforme a lo establecido en el inciso 5 de la Disposición Transitoria Octava de la LOOTUGS: "Si la superficie considerada para la

asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con el fin de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada."

Art. 244. Prohibición De Venta.

Los predios regularizados y adjudicados mediante este procedimiento no se podrán vender por el tiempo de cinco años, sin embargo, podrán hipotecar los predios a cualquier institución pública o privada, para fines de bono de vivienda o comerciales.

Art. 245. Comisión Especializada.

En caso de presentarse reclamos al respecto, se conformará una Comisión Especializada integrada por el Director/a de Planificación Urbana y Rural, Director de Avalúos y Catastros y el Procurador/a Síndico/a Municipal.

Art. 246. Predios Con Registro Catastral.

En el supuesto de que cualquiera de los lotes correspondientes al sector en proceso de regularización forme parte de otro que mantiene registro catastral, se mandará a contar con el reclamante o con el que apareciere como titular con la respectiva notificación.

Art. 247. Predios Con Título Inscrito.

De presentarse reclamo con título inscrito, se suspenderá el trámite del lote en particular mientras las partes acudan a las instancias judiciales a plantear las acciones a que hubiere lugar, de conformidad con la ley o con lo establecido en la presente norma para el caso de controversias.

Art. 248. De La Partición Y Adjudicación En Las Parroquias Rurales.

Para el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación en las parroquias rurales del cantón Paltas, se observará el mismo procedimiento, plazos y requisitos establecidos en la presente ordenanza; y, por las características propias del sector.

Cuando el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación sea a nivel de las parroquias rurales del cantón, adicionalmente y de forma obligada se requerirá un informe NO vinculante del Presidente o Presidenta del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial.

Art. 249. Ejecutoría.

Las resoluciones administrativas estimatorias o desestimatorias de los procedimientos causarán ejecutoría en tres días posteriores a su emisión. Antes de la ejecutoría podrá apelarse ante el Alcalde/sa que resolverá en mérito de lo actuado de acuerdo a los plazos establecidos en el Código Orgánico Administrativo.

SECCIÓN II: EXPROPIACIÓN, Y JUSTO PRECIO DEL INMUEBLE EXPROPIADO

Art. 250. Expropiación de Predios.

La expropiación es el proceso mediante el cual se puede privar a un particular de la propiedad de un bien, generalmente por razones de utilidad pública o interés social.

Características Principales:

- a) Utilidad Pública: La expropiación se justifica cuando se requiere un bien para la realización de obras o proyectos que beneficien a la comunidad, como infraestructura, servicios públicos, o desarrollo urbano.

- b) Procedimiento Legal: La expropiación debe seguir un proceso administrativo y judicial, garantizando el derecho a la defensa del propietario afectado. Esto incluye la notificación y la posibilidad de impugnar la decisión.
- c) Indemnización: El propietario debe recibir una compensación justa y previa por el bien expropiado, calculada de acuerdo con su valor de mercado.
- d) Finalidad Social: Se busca que los bienes expropiados sean utilizados en beneficio de la comunidad, contribuyendo al desarrollo social y económico del cantón.
- e) Este mecanismo es una herramienta importante para el desarrollo de proyectos que requieren la utilización de terrenos o propiedades privadas en beneficio del interés general.

Art. 251. Proceso de Expropiación.

El proceso de expropiación en el cantón Paltas seguirá un procedimiento técnico-administrativo y jurídico, respetando los derechos del propietario y asegurando el cumplimiento de las normas vigentes, de acuerdo con los siguientes pasos:

- 1) **Declaratoria de Utilidad Pública o Interés Social:** La autoridad competente deberá declarar el bien como de utilidad pública o interés social, justificando la necesidad del inmueble para fines específicos que beneficien a la comunidad.
- 2) **Notificación al Propietario:** Se notificará formalmente al propietario del bien sujeto a expropiación, detallando los motivos, los derechos del propietario y el proceso de expropiación. El propietario tendrá derecho a presentar observaciones o impugnar la decisión conforme a la ley.
- 3) **Tasación del Inmueble:** La Jefatura de Avalúos y Catastro procederá con la tasación del inmueble a fin de determinar el justo precio, considerando el valor de mercado sin incluir variaciones por plusvalía ni mejoras resultantes del uso actual.
- 4) **Negociación y Acuerdo Previo:** Siempre que sea posible, se buscará un acuerdo con el propietario para asegurar una transferencia de manera consensuada. En caso de no llegar a un acuerdo, se continuará con el procedimiento administrativo y/o judicial correspondiente.
- 5) **Entrega de Indemnización:** Una vez establecido el justo precio y agotadas las instancias legales, se procederá a la indemnización del propietario en la forma y términos dispuestos en esta ordenanza.
- 6) **Ocupación del Bien:** Finalizado el proceso de expropiación y compensación, el Gobierno Autónomo Descentralizado tomará posesión del bien, asegurando su uso para los fines establecidos en la declaratoria de utilidad pública.

Art. 252. Pago del Justo Precio del Inmueble Expropiado.

El pago del justo precio al propietario original del inmueble expropiado se llevará a cabo cuando se justifique documentalmente que la ocupación del inmueble no se produjo con su consentimiento o acuerdo con los poseedores. Este pago se realizará mediante el cobro a los adjudicatarios de los lotes de terreno en condiciones adecuadas.

El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá por un informe de financiamiento emitido por la Dirección Financiera del Municipio de Paltas. El costo por metro cuadrado del inmueble expropiado será determinado por la Jefatura de Avalúos y Catastro, teniendo en cuenta la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, y basándose en el valor del predio sin considerar las variaciones por el uso actual del bien o su plusvalía.

Si quien alega ser el propietario del inmueble lo ha lotizado o ha suscrito escrituras de compraventa o promesas de compraventa contraviniendo disposiciones legales o normativas, no tendrá derecho a pago alguno. En este caso, será requisito que los poseedores adjunten la denuncia correspondiente ante la Fiscalía para poder avanzar con el trámite.

Art. 253. Forma de Pago del Inmueble Expropiado.

El pago del justo precio del inmueble se llevará a cabo mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales, con un plazo máximo de veinticinco años, o conforme los adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles. Antes de realizar el pago, el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseionarios hayan hecho al propietario del terreno, siempre que estén respaldados por documentos que justifiquen esos pagos, de acuerdo con el numeral 4 del Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 254. Sanción del Acto Administrativo.

Una vez establecido el justo precio a pagar al propietario del inmueble, el organismo técnico determinará el plazo y los montos a cancelar por parte de los beneficiarios. Para ello, se aprobará una ordenanza individual para cada asentamiento, en la que se incluirán los nombres de los adjudicatarios, los linderos georreferenciados de los predios, las condiciones de cobro y pago, así como los lineamientos a seguir para el desarrollo comunitario, conforme al Plan Parcial.

En caso de incumplimiento de pago por parte del beneficiario de la adjudicación, se procederá a la acción coactiva.

Art. 255. Emisión de Títulos de Crédito.

La Dirección Financiera emitirá los correspondientes títulos de crédito, valores que se contabilizarán como fondos de terceros.

CAPÍTULO IX: PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 256. Propiedad Horizontal.

Es un régimen especial de propiedad en el que obligatoriamente se establecen bienes comunes y bienes exclusivos. Este régimen se sujeta al ordenamiento jurídico vigente sobre la materia.

Las edificaciones para declarar bajo el régimen de propiedad horizontal, para la habilitación del suelo, deberán cumplir con las determinantes y asumir las cargas urbanísticas en vialidad e infraestructura básica asignadas a cada polígono de intervención territorial en el que se inserten, y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y autorizaciones de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza y demás normativa vigente en la materia. Además, el proyecto deberá garantizar el acceso y articulación adecuado hacia vías públicas, como una condición obligatoria para la aprobación del proyecto

Art. 257. Declaratoria de Propiedad Horizontal y Modificaciones.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Paltas, conocerá y resolverá sobre las solicitudes de sujeción y de modificaciones al régimen de propiedad horizontal presentadas por parte de las personas interesadas, de conformidad a lo establecido en la Ley que regule la materia.

Art. 258. Tipos de Desarrollo de Vivienda en Propiedad Horizontal.

Los proyectos de vivienda en régimen de propiedad horizontal se clasifican en:

Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo horizontal: es la copropiedad sobre una superficie de suelo, que contiene varias unidades de vivienda unifamiliar, en la que cada una de ellas ocupa una superficie exclusiva de terreno, en un plano horizontal, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. Esto no implica generación de lotes individuales, su enajenación estará acorde a la normativa legal vigente.

Propiedad horizontal de viviendas en desarrollo vertical: es la copropiedad sobre una superficie de suelo en la cual se desarrolla una o varias edificaciones, en varios pisos, en donde pueden existir o

implementarse unidades de vivienda multifamiliares, locales, oficinas u otros, de acuerdo con las determinantes establecidas en la Ordenanza vigente.

Se podrá estar establecida con una propuesta progresiva de ampliación en su aprobación. Si esta es aprobada por la Dirección de Planificación de acuerdo con los parámetros establecidos por esta ordenanza. (Se exceptúan la entrega de áreas verdes y comunales que fueron derogadas en el COOTAD 424, por disposición reformativa primera numeral 4 del Registro Oficial No 790 publicada en el suplemento del 05 de julio del 2016.)

Art. 259. No podrá declararse bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

Podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones los departamentos, oficinas o locales de un edificio y las viviendas aisladas o adosadas en que exista áreas comunales ubicadas en áreas urbanas, cabeceras parroquiales y centralidades urbanas, podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separada, en base a las normas que se establecen en la Ley de Propiedad Horizontal.

- a) Conjuntos habitacionales en desarrollo horizontal que utilicen este mecanismo para regularizar fraccionamientos con áreas menores a las estipuladas como lote mínimo para conjuntos habitacionales de interés social y/o general.
- b) Proyección de propiedades que no estén incluidas en el proyecto.

Art. 260. De los Bienes Comunes.

Se consideran bienes comunes, de dominio inalienable e indivisible, en cada inmueble declarado bajo régimen de propiedad horizontal o constituido en condominio los siguientes: el terreno, cimientos, estructuras, muros, techumbre, y las instalaciones de servicios generales como calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable. También se incluyen vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, habitación del portero y sus dependencias, entre otros.

En un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté formado por más de un bloque, torre o conjunto destinado a vivienda o comercio, los bienes comunes se clasificarán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales para efectos de liquidación y pago de expensas.

- a) Bienes comunes generales todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar los bienes exclusivos.
- b) Bienes comunes individuales: todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, torre o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al bloque, torre o conjunto, las escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, torre o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos, contenedores para disposición de residuos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Concordancia con el Art 5 de la ley de Propiedad Horizontal

Los bienes mencionados anteriormente siempre deberán permanecer como comunes, y los reglamentos de copropiedad o planes de convivencia no podrán incluir disposiciones que contravengan esta norma, incluso con el consentimiento de todos los copropietarios. La única excepción es si una propiedad se retira del régimen de propiedad horizontal y se convierte en una única propiedad con un solo propietario.

La alícuota o el derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes se determinará proporcionalmente al área del piso, departamento, oficina, local o vivienda que posea. De manera similar, cada copropietario deberá contribuir a las expensas relacionadas con estos bienes, incluyendo administración, mantenimiento, reparación y pago de servicios comunales.

Si un propietario desea realizar alguna intervención interna en su propiedad, sin alterar su uso, deberá obtener los permisos correspondientes de la municipalidad. Esto será posible siempre que la obra no comprometa la estructura, seguridad, solidez o salubridad del inmueble, y cuente con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el reglamento interno de cada inmueble

Cuando un propietario desee realizar una ampliación que afecte su porcentaje de alícuota, deberá obtener la aprobación y el permiso de construcción de la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, o la entidad correspondiente. Además, necesitará la autorización de la Asamblea de Copropietarios, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el reglamento interno del inmueble.

La Coordinación de Avalúos y Catastros, o la entidad equivalente, no emitirá ningún informe para el traspaso de dominio de una propiedad individual sin el certificado del administrador del edificio, que confirme que el vendedor está al día en el pago de expensas o cuotas extraordinarias. Por su parte, el Registrador de la Propiedad no podrá inscribir ningún título de traspaso de dominio si no se presenta dicha certificación, en concordancia con el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 261. Aprobación de Proyecto de Propiedad Horizontal.

La Junta de Ornato y Patrimonio aprobará la declaratoria de propiedad horizontal previo el informe conjunto de la Dirección de Planificación Estratégica según el caso, cumpliendo con los requisitos de la presente ordenanza.

Para este efecto se cumplirá con lo siguiente:

- a) Solicitud de Declaración de Propiedad Horizontal dirigida al alcalde, firmado por el propietario y profesional técnico (arquitecto o ingeniero externo). Debe indicarse: números de cédula, correo electrónico y teléfono celular/convencional.
- b) Copia de los planos aprobados.
- c) Copia de los permisos de construcción o certificado de avalúos y catastros indicando el año de construcción para construcciones anteriores al año 2000.
- d) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- e) Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad, certificado historiado linderado.
- f) Copia de la cédula de identidad del propietario y del profesional responsable.
- 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 y propietarios.
- h) Planos de la edificación, individualizando claramente en una matriz, cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores, linderaciones, y Reglamento de copropiedad
- i) El formato de presentación del proyecto será el establecido en los estándares urbanísticos en formato CAD DWG, documentos digitales de declaratoria, cuadro de áreas, alícuotas y reglamento. Además, luego de la aprobación escaneados en formato PDF.

El tiempo de revisión de la Declaratoria de Propiedad Horizontal será de quince días laborables, dependiendo de la magnitud del proyecto.

Art. 262. Aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal.

La Junta de Ornato y Patrimonio otorgará la declaratoria de propiedad horizontal para nuevos proyectos siempre que reciba informes favorables. Para proyectos de remodelación o ampliación, la aprobación se dará solo una vez que la construcción esté finalizada, requiriendo la presentación del certificado de habitabilidad.

Art. 263. Traspaso de Dominio - Propiedad Horizontal.

Las edificaciones con proyectos aprobados podrán enajenar las propiedades individualizadas, siempre que presenten un informe de la Jefatura de Avalúos y Catastros y que tengan un avance de construcción en los siguientes aspectos: estructura, mampostería envolvente, divisiones interiores, infraestructura básica y fachada exterior debidamente terminados.

Es necesario adjuntar un certificado de no adeudo emitido por el administrador de la edificación en régimen de propiedad horizontal, aunque este requisito no aplicará para los traspasos de dominio realizados por primera vez. El Registrador de la Propiedad no inscribirá ningún título de traspaso de dominio sin dicha certificación. Sin embargo, se permitirá un traspaso de dominio sin el certificado de habitabilidad si se trata de la enajenación de la totalidad de la propiedad horizontal en proceso de construcción parcial

Art. 264. Generalidades en una Propiedad Horizontal.

- a) No podrán ser declarados en régimen de propiedad horizontal los inmuebles declarados como patrimonio cultural que consten en el inventario del INPC, cuyo registro constará en el certificado IPRUS (Línea de Fábrica).
- b) Para asegurar las condiciones de habitabilidad, los edificios en altura que utilicen el subsuelo para parqueo deberán implementar rampas con una pendiente máxima del 15%, pudiendo alcanzar hasta el 18%. Además, el radio de giro mínimo deberá ser de 7.5 metros, medido desde el eje de la rampa. La rampa debe comenzar en el plano del paramento de la fachada. Se prohíbe la utilización del subsuelo correspondiente al retiro frontal. En todos los demás aspectos, se debe cumplir con lo establecido en los estándares urbanísticos que forman parte de esta Ordenanza.
- c) Para las nuevas construcciones en altura que se acojan al régimen de propiedad horizontal, se exigirá que se destine el 50% del total de unidades habitacionales a plazas de estacionamiento. Si el número de unidades es impar, se añadirá una plaza adicional, resultando en un total del 50% + 1. Las plazas de estacionamiento deberán ubicarse en el subsuelo o en la planta baja, con acceso independiente, y no se permitirá el estacionamiento en hilera.
- d) La ocupación del retiro frontal para estacionamientos sin cubierta será permitida, siempre que al menos el 50% de la superficie se mantenga como área verde o permeable. Esta normativa no aplicará a los conjuntos habitacionales en desarrollo horizontal (viviendas separadas o adosadas), que deberán proporcionar al menos una plaza de estacionamiento por cada unidad de vivienda.
- e) Las edificaciones cuyo sistema constructivo lo permita, podrán cambiar a este régimen bajo las siguientes condiciones:
 1. Cada propiedad resultante de la división de la edificación original deberá tener acceso independiente y contar con un espacio de servicio para lavado y secado, con un mínimo de 2.25 m² y dimensiones mínimas de 1.50 metros.
 2. En el proyecto a realizar previo a la declaratoria de propiedad horizontal, se aprobarán los cambios necesarios en aspectos funcionales y constructivos, bajo la supervisión de la Dirección de Planificación.
 3. Las viviendas o edificios construidos antes de 2016 (LOOTUGS) estarán exentos de contar con espacios de parqueo, siempre y cuando las condiciones físicas de la edificación o el predio lo impidan. Las unidades deberán contar con iluminación natural, ventilación y accesibilidad independiente, además de realizar un análisis estructural.

4. Tras una inspección e informe técnico, si existen condiciones de parqueo, deberán dejarse las plazas de parqueo que sean factibles.
5. Se requerirá un certificado de avalúos y catastros que indique el año de construcción para edificaciones anteriores al año 2000, junto con un relevamiento del estado actual de la edificación.

Art. 265. Disposiciones Generales en Propiedad Horizontal.

En las propiedades constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, cada propietario tendrá la titularidad exclusiva de su piso, departamento, oficina, local o casa, y será copropietario de los bienes destinados al uso común.

1 Espacios Comunes

Se consideran espacios comunales aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación de las viviendas y edificios, permitiendo a todos los propietarios el uso y goce correspondiente. Esto incluye:

- a) El terreno
- b) Espacios construidos
- c) Áreas verdes recreativas
- d) Áreas de circulación peatonal y vehicular
- e) Instalaciones y retiros frontales, laterales y posteriores
- f) Áreas abiertas, siempre que no sean susceptibles de enajenarse o individualizarse como bienes exclusivos según la legislación vigente.

2 Alícuota y Contribuciones

El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes será proporcional a la superficie de su propiedad. En función de esta proporción, deberá contribuir a las expensas relacionadas con administración, mantenimiento, reparación y servicios.

3 Cambio de Uso de Propiedad

Para cambiar el uso de la parte que le corresponde, un propietario necesitará la autorización de la municipalidad, cumplir con el reglamento de copropiedad y obtener el consentimiento expreso de los demás copropietarios.

4 Requisitos Notariales

Los notarios no podrán autorizar la escritura pública para la transferencia inicial de propiedad de un piso, departamento, local o vivienda, y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá sin el respectivo permiso de la municipalidad a través de la dirección competente.

5 Vivienda para Conserje

En el caso de multifamiliares y conjuntos habitacionales que incluyan vivienda para conserje, esta deberá tener un área mínima de 16 m² (incluyendo habitación y baño), sujeta a las especificaciones de la normativa vigente.

6 Señalética

Las áreas comunes deben estar claramente señaladas, detallando su superficie y ubicación de acuerdo con los planos arquitectónicos y el cuadro de áreas comunes correspondiente. Asimismo, los linderos de las unidades de dominio exclusivo (alícuotas) deberán describirse de forma sencilla, clara y completa. Esto incluye establecer sus dimensiones totales en función de la orientación del inmueble con respecto a los cuatro puntos cardinales (norte, sur, este, oeste), así como indicar los linderos superiores e inferiores en relación con otras unidades de dominio exclusivo, si las hubiera, según el tipo de construcción (edificios en altura, conjuntos habitacionales, etc.).

Una vez aprobada la propiedad horizontal y completados los traspasos de dominio, cualquier modificación, rectificación o desafectación solo podrá realizarse con el consentimiento expreso de

todos los propietarios, y este trámite deberá cumplir con los requisitos establecidos en la ordenanza correspondiente.

Grupo	Unidades de Vivienda
A	1 a 4
B	4 a 10
C	11 a 20
D	21 a 40
E	41 a 70
F	72 o más

En el grupo A de viviendas no se requieren áreas verdes ni comunales construidas. Los grupos B, C, D, E y F deberán cumplir con ciertas condiciones:

- Grupo B: Si está conformado solo por unidades de vivienda, se requerirá una sala comunal de copropietarios de al menos 20 m², que incluya un medio baño y un mesón de cocina con lavaplatos.
- Grupo C: Para vivienda, comercios u oficinas, también se requerirá una sala comunal de al menos 20 m² con las mismas facilidades que el grupo B.
- Grupos D, E y F: La sala comunal será de 1 m² por unidad, con un máximo de 400 m², pudiendo dividirse en hasta cuatro espacios de al menos 100 m² cada uno, con baterías sanitarias diferenciadas y una accesible para personas con capacidades reducidas.

Se permitirá la construcción de áreas comunales que ocupen hasta el 30% del área de la terraza, excluyendo áreas de circulación como gradas y ascensores. Estas áreas serán de uso comunal y no se contarán en el número de pisos de la edificación, debiendo mantener un retiro mínimo de 5 m del límite frontal de cada terraza.

Para edificios comerciales, se exigirán baterías sanitarias, oficina de administración y sala de copropietarios de al menos 20 m² y hasta 400 m², además de estacionamientos según requerimientos mínimos.

En edificios de oficinas, se requerirán igualmente oficina de administración y sala de copropietarios en proporción de 1 m² por unidad, con las mismas restricciones de área.

Por último, en edificios de estacionamientos, se necesitarán baterías sanitarias diferenciadas, oficina de administración, guardiana y sala de copropietarios con una proporción de 1 m² por estacionamiento, sin contar con menos de 20 m² ni más de 400 m².

Art. 266. Reforma y Desafectación.

Las declaratorias de propiedad horizontal son irrevocables por decisión municipal unilateral.

Sin perjuicio de lo anterior, las propiedades horizontales aprobadas por el municipio hayan o no sido inscritas en el registro inmobiliario, son susceptibles de: Reforma; y Desafectación.

La reforma procederá cuando quien tenga interés y derecho lo solicite a la dependencia municipal competente. A la solicitud se deberá adjuntar:

- Acta de Aprobación** de la asamblea de copropietarios, con certificación notarial que acredite el cumplimiento del quórum según la Ley de Propiedad Horizontal.
- Certificado Actualizado** del Registro de la Propiedad sobre la inscripción de la declaratoria de propiedad horizontal, si aplica.
- Certificados de Dominio y Gravámenes** de cada unidad condominal, en caso de transferencias de dominio.

4. **Proyecto Arquitectónico** de la reforma o modificación propuesta.
5. **Otros Requisitos** generales exigidos para trámites municipales.

La dependencia municipal competente verificará, ya sea directamente o mediante informes de otras dependencias, que el proyecto cumpla con las ordenanzas municipales, no afecte derechos de terceros y no tenga impedimentos legales. Si hay unidades con acreencias hipotecarias o derechos similares, se requerirá autorización notariada de los acreedores.

Una vez cumplidos los requisitos, la dependencia emitirá su pronunciamiento en un plazo máximo de 30 días hábiles desde la recepción de la solicitud. Si hay inscripciones que impidan la reforma, la solicitud será desestimada. En este caso, el peticionario podrá recurrir según lo establecido en el COOTAD.

El acto administrativo de aprobación de la reforma y el plano reformativo, junto con el cuadro de áreas y alícuotas, serán inscritos en el Registro de la Propiedad, que actualizará los títulos de dominio y demás documentos relevantes. Las reformas que impliquen desagregaciones de terreno o áreas comunes que puedan transferirse a copropietarios o terceros requerirán la conformidad del 100% de los copropietarios.

Art. 267. Modificaciones Menores.

La Junta de Ornato y Patrimonio podrá autorizar modificaciones menores en los datos de los predios declarados en propiedad horizontal. Estas modificaciones están destinadas a corregir errores de identificación, georreferenciación, ubicación, Linderación y a subsanar omisiones en los datos o planos ya inscritos, siempre que no alteren las cabidas o alícuotas originalmente establecidas.

Art. 268. Desafectación.

La solicitud de desafectación seguirá el mismo procedimiento que el de la reforma, en lo que sea aplicable. Esta requerirá la conformidad del 100% de los copropietarios. Si se acepta la desafectación, el acto administrativo correspondiente se inscribirá en el Registro de la Propiedad, cancelando así las inscripciones y dejando sin efecto la declaratoria de propiedad horizontal. Las relaciones entre copropietarios se regirán por las normas del derecho común relacionadas con el cuasi contrato de comunidad.

Art. 269. Otros Casos de Desafectación.

La desafectación también será procedente en casos de confusión de propietario o copropietarios, como cuando una sola persona adquiere la propiedad de todos los condominios. Asimismo, será válida si una autoridad competente ha ordenado la demolición del predio o si este ha sido derrocado por fuerza mayor. En tales situaciones, la asamblea de copropietarios tomará las decisiones permitidas por la ley.

Art. 270. Inscripciones.

La reforma y la desafectación se inscribirán, y se marginarán los cambios en cada uno de los títulos de dominio y en los demás actos o contratos afectados. Las inscripciones y marginaciones deberán pagar el respectivo arancel registral, a cargo de los copropietarios de la propiedad horizontal. En el caso de inscripciones y marginaciones de actos y contratos de copropietarios que no hayan participado en el trámite, pero cuyos documentos o inscripciones hayan sido modificados, el pago del arancel corresponderá al interesado en el trámite.

Art. 271. Áreas Recreativas (Áreas Verdes).

Se debe proporcionar un área recreativa mínima de seis metros cuadrados por unidad de vivienda, o una alternativa propuesta por el proyectista acorde a la proporción de la edificación. Estas áreas pueden ser espacios cubiertos o abiertos, con un lado mínimo de 3 m en edificios de altura y de 6 m en desarrollos horizontales. Además, debe mantenerse una relación máxima de 1:5 entre el frente y el fondo para conjuntos de hasta dos cuerpos en los grupos B, C y D, y hasta cuatro cuerpos en los grupos E y F.

En edificaciones con usos residenciales, comerciales y de oficinas, la norma de 12 m² de áreas recreativas solo se aplicará al uso residencial. Las áreas verdes abiertas en terrenos con una pendiente máxima de 30° deberán tener al menos el 60% de su superficie plana en relación con el área requerida.

Los cerramientos de estas áreas recreativas abiertas, en planta baja, no deberán superar los 2 m de altura y se debe utilizar vegetación natural que no exceda esa altura en su crecimiento máximo. Además, se deberá implementar un tratamiento urbano ecológico en los márgenes de protección de ríos y quebradas.

Art. 272. Servicios Colectivos del Edificio.

Tabla 29. SERVICIOS COLECTIVOS DEL EDIFICIO	
Escaleras y Pasillos	Se regirán a estas normas en lo pertinente a circulaciones en las construcciones
Ascensores	Será obligatoria la colocación de ascensores
Cuartos de basura	Para el almacenamiento temporal de desperdicios en edificaciones de los grupos C, D, E y F, se destinará un espacio construido de 3 m ² por cada 20 unidades de vivienda, con un lado mínimo de 1.5 m. En este espacio se proveerá una llave de agua y un sumidero de piso, donde podrá ubicarse un contenedor para el depósito de basura. Este espacio no deberá construirse a menos de 6 metros de la cisterna ni junto al acceso principal del edificio, y debe ser de fácil accesibilidad para el servicio de recolección de basura.
Cisterna y equipo hidroneumático	Toda edificación de una altura mayor a tres pisos que se declare en propiedad horizontal en los grupos B, C, D, E y F; así como las comerciales, industrias de mediano y alto impacto, peligrosas, y aquellas destinadas a equipamiento de servicios sociales y públicos a nivel zonal y de ciudad, están obligadas a incluir en sus instalaciones de agua potable cisternas con capacidad para abastecer un día, así como el equipo hidroneumático necesario para la distribución de caudales.
Gas	Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, el cual será distribuido por tubería a cada departamento, de conformidad con las normas establecidas por el INEN y las disposiciones contenidas en este libro.
Área para conserje	Toda edificación con más de 10 unidades unifamiliares o más de 50 oficinas se proveerá de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 16 m ² , (habitación y baño) como mínimo y estará sujeta a lo especificado en este cuerpo normativo.
Sala comunal	Cuando el grupo B este conformado exclusivamente por unidades de vivienda tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados (20m ²), incluido medio baño para hombres y mujeres un mesón de cocina con un lavaplatos. El grupo C de vivienda, comercios u oficinas tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que en ningún caso será inferior a (30m ²), incluido medio baño para hombres y mujeres y un mesón de cocina con un lavaplatos. Para los grupos D, E y F, la sala comunal será igual a 2m ² por unidad, con un máximo de 400m ² que pueden estar divididos y localizados hasta en dos sitios, con áreas no menores a 200m ² cada una, con sus respectivas baterías sanitarias diferenciadas para hombres y mujeres; una de estas baterías sanitarias tendrá las medidas reglamentarias para permitir el acceso de personas con capacidades reducidas.

Para los edificios destinados a centros comerciales se requerirán baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración y sala de copropietarios, con una proporción de un metro cuadrado por cada unidad de comercio, sin ser menor a 20 m² ni mayor a 400 m². Los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo con lo establecido en el cuadro de requerimientos mínimos de estacionamientos por uso. Toda edificación con más de 10 departamentos deberá contar con un área para reuniones de copropietarios, que podrá ser un solo espacio con la administración, con una superficie mínima de 30 m², independiente del área de servicios sanitarios. Para edificios de hasta 20 departamentos, esta área aumentará a razón de 2 m² por cada departamento adicional. La sala de copropietarios estará equipada con baños para hombres y mujeres, incluyendo un inodoro y un urinario para hombres y un inodoro para mujeres, considerando un lavamanos por cada inodoro. En caso de tener menos de 10 departamentos o 50 oficinas, se aplicará el Art. 424 del COOTAD.

Art. 273. Características de los Espacios Residenciales.

La profundidad de cualquier ambiente no deberá ser mayor a la proporción 1:5 con relación a las dimensiones de la ventana, donde 1 representa la dimensión menor de la ventana y 5 la profundidad máxima del local. En caso de integrarse dos o más espacios, la profundidad se considerará de forma autónoma a partir de cada una de sus respectivas ventanas. Para espacios de mayor profundidad, se

podrá complementar el ingreso de luz natural directa o indirectamente mediante ventanas altas, lucernarios, claraboyas u otros elementos similares. Las áreas utilizables de los dormitorios incluyen el espacio para ropero, el cual, si es empotrado, no será menor a 0,72 m² en el dormitorio principal y de 0,54 m² en los dormitorios adicionales, siempre con un fondo mínimo de 0,60 m. Además, ningún dormitorio o batería sanitaria podrá ser paso obligado a otra dependencia. Si la vivienda cuenta con más de un dormitorio y solo una batería sanitaria, esta deberá ser accesible desde cualquier local que no sea un dormitorio. Finalmente, cuando se requieran bodegas dentro de las viviendas, estas no podrán disponer de baterías sanitarias completas o medias, y el área de la bodega no será mayor al área mínima de un dormitorio de servicio.

Art. 274. De las Viviendas.

Tabla 30. CARACTERÍSTICA DE LAS VIVIENDAS	
Batería Sanitaria	1 batería sanitaria como mínimo que cuente con inodoro, lavabo y ducha El lavabo puede ubicarse de manera anexa o contigua al cuarto de inodoro y ducha
Área de Servicio en Vivienda	Espacio para lavado y secado de ropa, En edificios de departamentos se deben disponer de espacios cubiertos individuales con un área mínima de 2.25 m ² , lado mínimo de 1.50 m, que pueden ser anexas a la cocina e incorporación de lavadoras y secadoras automáticas. En edificaciones con varias viviendas o departamentos, podrá destinarse un espacio común para albergar las áreas de lavado y secado de cada una de las viviendas.
Patios de Servicio y Ductos	Para edificaciones de hasta 3 pisos, se requerirá un ducto de 6 m ² , y para edificaciones de 4 pisos en adelante, un ducto de 8 m ² , sin que ninguna de sus dimensiones laterales sea menor de 2,00 m, garantizando estándares de confort y sanidad. El dormitorio de servicio deberá tener un área mínima de 6 m ² , cumpliendo con las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en esta ordenanza y contará con una batería sanitaria. Las baterías sanitarias, cocinas y otras dependencias similares podrán ventilarse mediante ductos; en baños sociales, el diámetro mínimo será de 0,20 m, con ventilación mecánica. En viviendas colectivas de hasta cinco pisos, el ducto deberá tener como mínimo 0,25 m ² y una altura máxima de 12,00 m; en caso de alturas mayores, el lado mínimo será de 0,60 m, con un área no inferior a 0,18 m ² , libre de instalaciones

CAPÍTULO X: SUELO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I: LOTES Y FAJAS

Art. 275. Por Lotes Municipales se Entienden.

Los terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o de las que se levantarán en terrenos vecinos, son aquellos que no son utilizados por el Municipio de Paltas. A solicitud del Gobierno Central, estos terrenos podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, siempre que se comprometan a cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria para garantizar el derecho a la vivienda.

Art. 276. De las Fajas Municipales o Metropolitanas.

Mediante el procedimiento de pública subasta, los propietarios de los predios colindantes podrán adjudicar los terrenos. Si se adjudican de hecho a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

Las fajas de terreno municipal deberán estar debidamente identificadas, ingresadas al patrimonio municipal e inscritas en el Registro de la Propiedad. Para ello, la Dirección de Planificación realizará su identificación y comunicará a la Secretaría General para la tramitación correspondiente.

SECCIÓN II: DEL ERROR TÉCNICO

Art. 277. Excedentes o Diferencia en los Lotes.

Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedentes, aquellas superficies de terreno que excedan el área original que conste en el respectivo título de propiedad y que se determinen al efectuar

una verificación por parte del GAD de Paltas a través de sus Departamentos Técnicos, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Aplican las disminuciones cuando el área de terreno sea menor al área que se describe en la escritura pública.

Se entiende por diferencias el faltante entre las superficies constante en el título de propiedad (escritura) y la última medición realizada, por lo tanto, se regularizará el área que físicamente tiene el predio.

Estas diferencias se determinan al efectuar una medición municipal por cualquier causa o resultan de la comparación entre una medición anterior y la última practicada, ya sea por errores de cálculo o de medidas. Se establece como error técnico admisible un $\pm 6\%$. Este error solamente se calculará sobre el área útil del terreno, entendiéndose como útil a toda el área de terreno que excluye márgenes de protección, retiros fróntales de vías y calles, entre otros espacios.

Art. 278. Excedentes o Diferencia de Terrenos de Propiedad Privada.

Para determinar los excedentes o diferencias 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 si se ha presentado un acta notariada de linderación, y se determina que dicho excedente no constituye una faja de terreno municipal.

Art. 279. Formas para Determinar los Excedentes y Diferencias en Relación con la Superficie constante en el Título de Dominio y Procedimiento a seguir.

La determinación de excedentes y diferencias procederá en los siguientes casos:

- a) Previo al proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles, el administrador obtendrá el certificado de cambio de dominio en el cual se determinará si el lote presenta un excedente o diferencia de superficie a ser regularizada; o,
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo en el que se detecte error de medición en el área del predio.

Art. 280. Requisitos para Proceder con el Trámite de la Regularización.

La regularización de excedentes o diferencias debe de provenir directamente del propietario o propietarios; y, el trámite iniciará con la presentación de la solicitud ante el alcalde, suscrita por los propietarios, la misma que deberá contener:

1. La declaración juramentada:
 - a) Para Excedente: De no afectación a la propiedad municipal, ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita.
 - b) Para Diferencia: De que no está realizando fraccionamiento alguno.

Dentro de los trámites de regularización de diferencias a nombre de herederos, deberá contemplar además que son los únicos y universales herederos.

2. Copia de la cédula y certificado de votación de él o los propietarios y/o copropietarios del inmueble.
3. Copia de la carta de pago del bien inmueble a regularizar
4. Copia de la escritura del bien inmueble que contenga la superficie del lote, debidamente actuada y registrada
5. Certificado del bien del Registrador de la Propiedad actualizado.
6. Levantamiento planimétrico georreferenciado en el sistema UTM WGS84 con archivo digital en extensión DWG y cuatro impresiones originales en láminas formato INEN A1, A3, según criterio del técnico del GAD Paltas, del terreno, que tenga relación con los linderos consolidados del lote,

- realizado por un Arquitecto, Ingeniero civil, Geólogo, Ingeniero Agrónomo o Topógrafo, estableciendo el área de la escritura y el excedente o diferencia por errores de medición; y,
7. En caso de personas jurídicas públicas o privadas se presentará el RUC y documentos del representante legal.

Todos los documentos señalados deben de ser presentados en una carpeta de cartón color verde para su diferenciación con otros trámites

Art. 281. Informe Técnico de los Excedentes.

Constituirán informes de obligatoria expedición, dentro del trámite de regularización de excedentes o diferencias, y deberán contener la expresión inequívoca de la procedencia o no del trámite solicitado de conformidad a cada área municipal. Previamente a la resolución administrativa de adjudicación, la Dirección de Planificación y de Avalúos y Catastros emitirán el informe correspondiente, determinando lo siguiente:

De planificación: La superficie total del terreno y del excedente encontrado en el plano presentado por el interesado; además se deberá especificar si existe o no afectación para proyecto de equipamiento sobre el predio; y, se determine si es excedente de propiedad privada, faja o lote.

De Catastro: El valor del metro cuadrado de terreno tomando como referencia, las correspondientes tablas de valoración aprobadas por el Cabildo en la respectiva Ordenanza. En el sector rural, se deberá en caso necesario hacer una revalorización actualizada del terreno de acuerdo con las zonas valorativas aprobadas en la dicha Ordenanza.

Informe técnico: En el informe técnico se deberá hacer constar los siguientes datos: Antecedentes (forma de adquisición, fechas, linderos y dimensiones del predio); datos catastrales. Justificación (por qué lo solicita); plano georreferenciado con medidas y linderos actualizados, cálculo del costo del excedente, recomendaciones en caso de existir

Para el caso de disminuciones, únicamente se requiere el plano georreferenciado, debidamente firmado y aprobado por Planificación, adjuntando un oficio donde especifique el propietario estar de acuerdo con los linderos y dimensiones actualizados

Art. 282. Resolución de Adjudicación en Caso de Error Técnico.

La Máxima autoridad Ejecutiva del GAD de Paltas, con base a los méritos del expediente, ejecutará el procedimiento que se detalla a continuación:

Para efectos de la regularización de excedentes, la Máxima Autoridad Ejecutiva, emitirá la correspondiente resolución administrativa, mediante la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes; en caso de disminución, el trámite de aclaratoria procederá con el informe técnico de la Dirección de Planificación.

Art. 283. Precio de la Adjudicación en caso de Error Técnico.

La resolución por la que la Máxima autoridad Ejecutiva adjudica un excedente conlleva al beneficiario la obligación de pagar el precio de adjudicación, mismo que será calculado por el valor del metro cuadrado para el sector urbano y por hectárea para el sector rural; Certificación emitida por la Coordinación de Avalúos y Catastro del GAD de Paltas.

Cálculo del Valor del excedente: $CVE = (SC - ST) \times VU(m^2/ha) \times 25*1000$

Donde;

CVE =	Calculo del Valor del Excedente
SC =	Superficie calculada, que corresponde a la medición oficial.
ST =	Superficie Titulada, que corresponde a la que consta en la escritura pública.
VU (m ² /ha) =	Valor unitario en dólares del metro cuadrado/hectárea del predio.
25*1000 =	Constante para regular el cálculo del excedente

Art. 284. Tasa por Servicios y Trámites Administrativos en Casos de Error Técnico.

En los casos de excedentes de Error Técnico aceptable de medición (ETAM) y de diferencias de superficies de terreno, para su rectificación se cobrará una tasa por trámite y servicios administrativos, que serán equivalentes al 10 % de un salario básico unificado. Para los casos de rectificación de superficies de terreno que están dentro del Error Técnico Aceptable de Medición – ETAM y en los casos que el proceso de regularización de superficie de terreno sea de oficio a instancia municipal, no se cobrará tasa por trámite y servicios administrativos.

El valor cobrado del 10 % de una Remuneración Básica Unificada al Trabajador (RBUT), se justificarán en gastos de inspección, documentación, y demás servicios que prestan los técnicos del GAD de Paltas en el proceso de adjudicación. Dicho pago lo solicitará la Dirección de Planificación a la Coordinación de Rentas. El título de crédito lo anexará el interesado al trámite de solicitud de adjudicación.

Art. 285. De la inscripción en caso de Error Técnico.

- a) Una vez expedida la Resolución por parte de la Primera Autoridad Municipal, ésta se certificará y enviará por parte del Señor/a secretario/a Municipal para su protocolización en una de las Notarías.
- b) El Registrador de la Propiedad de Paltas, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias; documento que constituye justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

Art. 286. Gastos en caso de Error Técnico.

Los valores que se generen por efecto de levantamiento de la información, certificaciones municipales y protocolización e inscripción de la resolución de adjudicación serán pagados por el beneficiario.

Art. 287. Prohibición para la adjudicación en caso de error técnico.

No se adjudicarán excedente en terrenos o predios en aquellas zonas de protección, líneas de alta y baja tensión, o sectores que se encuentren afectados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN III: BIENES MOSTRENCOS

Art. 288. Bienes Mostrencos.

Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido.

Art. 289. De la Identificación del Bien Mostrenco.

Previo a la Declaración del bien inmueble como mostrenco, se identificará técnicamente dicho bien a través de la Coordinación de Avalúos y Catastros en concordancia con el Registro de la Propiedad del GAD del Cantón Paltas.

Art. 290. De los Beneficiarios del Bien Mostrenco.

Una vez declarado el bien inmueble mostrenco y legalizado pasará a formar parte de los activos del GADP, para lo cual la coordinación de Avalúos y Catastros establecerá su valoración y la Dirección Financiera establecerá el inventario y registro.

Art. 291. Iniciativa Ciudadana para la creación de un Bien Mostrenco.

Cualquier ciudadano en conocimientos de la existencia de un bien inmueble vacante o sin dueño, podrá solicitar la declaración del bien mostrenco, para cuyo efecto presentará lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la máxima autoridad del GADP, en la que se detalla la ubicación del bien.
- b) Identificación que lo acredite como persona natural o jurídica.

Art. 292. Procedimientos Municipales para la Legalización de un Bien Mostrenco.

El GADP cumplirá con el siguiente proceso para la legalización de los bienes sin dueño o vacantes:

- a) La dependencia de Avalúos y Catastros proporcionará todos los datos catastrales y solicitará a la Dirección de Planificación la elaboración de la planimetría oficial del bien a declararse como bien mostrenco. Juntamente con la planimetría del predio, se informará sobre las afectaciones viales a los posibles proyectos a desarrollarse en el mismo.
- b) Con el informe de la Dirección de Planificación y de la Avalúos y Catastros, se pondrá a conocimiento público, por intermedio de una publicación y durante ocho días consecutivos a través de la página web y cartelera institucional este procedimiento bajo responsabilidad del Departamento de Comunicación, y se fijará carteles en la parroquia a donde pertenezca el inmueble por ocho días.
- c) En el término de 30 días de la publicación y de no existir ningún tipo de reclamo la dependencia de Avalúos y Catastros solicitará al departamento de Comunicación la certificación de las publicaciones realizadas.
- d) Con la Certificación el Concejo Cantonal de Paltas será remitida a la procuraduría Sindica para la elaboración de la minuta y su posterior protocolización y respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 293. De las Reclamaciones por la posible declaración del bien mostrenco.

Realizadas las publicaciones y dentro del término, la o las personas que se consideren afectadas por la posible declaratoria del bien mostrenco, podrán presentar sus reclamaciones a la máxima autoridad del GADP a través de una solicitud en la que deberán adjuntar:

- a) Copia certificada del título escriturado y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, justificando su titularidad.
- b) Carta de pago del impuesto predial actualizada y otros servicios básicos
- c) Certificado de gravámenes actualizado.

De justificar el reclamo, Procuraduría Sindica informará de esta particularidad al Concejo Cantonal y se suspenderá el proceso caso contrario el mismo continua.

SECCIÓN IV: REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS

Art. 294. 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 con el instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

Art. 295. De los Requisitos para la Autorización de Reestructuración o Reajuste de Terrenos.

Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GADM: La solicitud en papel valorado debe estar dirigida a las Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico.
- b) De los propietarios: 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; y detalles de contacto de cada propietario (correo electrónico, domicilio, teléfono). En el caso de personas jurídicas, se deberá presentar el nombramiento del representante legal.
- c) 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;
- d) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD 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,
- e) 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, cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección.

Art. 296. De la Autorización de la Reestructuración o Reajuste de Terrenos.

Previo a emitir esta autorización, el GADM, deberá emitir 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.

Legalización: Una vez culminado el proceso de subdivisión se procederá con la Inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios resultantes y el respectivo registro y entrega de Áreas Verdes de conformidad a los procesos y requerimientos establecidos en la ordenanza vigente.

Actualización en Catastro: con la documentación habilitante debidamente inscrita se solicitará a la Dirección de Catastro la incorporación de los nuevos predios y actualización de la ficha catastral.

SECCIÓN V: ESPACIOS PÚBLICOS Y VÍAS

Art. 297. Expropiación de Predios para la Construcción de Proyectos Públicos.

Las entidades municipales en coordinación con la Dirección de Planificación elaborarán los proyectos, diseños respectivos y solicitarán al Concejo por medio del Alcalde, la expropiación de los terrenos necesarios para la implementación de obras de equipamiento comunal. Se tendrá que aplicar instrumentos de gestión del suelo.

Art. 298. Constituyen Componentes y Elementos del Espacio Público los siguientes.

El espacio público está conformado por los bienes públicos de uso público establecidos en la ley, los bienes de propiedad privada destinados a uso público, y todos los elementos naturales o construidos que se implanten en dichos espacios. Los componentes del espacio público incluyen: las áreas de circulación peatonal y vehicular, como derechos de vía, zonas de mobiliario urbano, señalización, pasos peatonales, escalinatas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, y estacionamientos; las áreas de encuentro como parques, plazas y escenarios deportivos; las zonas para la conservación de obras de interés público y elementos patrimoniales como monumentos y murales; y los elementos arquitectónicos de propiedad privada que se integren en los planes de ordenamiento territorial. También abarcan la vegetación natural e intervenida, jardines y árboles, así como componentes urbanos de mobiliario y señalización, que incluyen elementos de comunicación, organización, ambientación, recreación, servicios, salud e higiene, y seguridad. Finalmente, la señalización urbana comprende nomenclaturas, señalización vial y elementos de publicidad pública o privada.

Art. 299. Modificación del Destino.

El destino de los bienes de dominio público solo podrá ser modificado por el Concejo Cantonal, de acuerdo con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

Art. 300. Autorizaciones de Usos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Paltas podrá autorizar el uso de áreas públicas de recreación activa o pasiva a organizaciones sociales, personas jurídicas o de derecho privado. Asimismo, se podrá delegar la administración, mantenimiento y equipamiento de estas áreas para usos compatibles con la asignación de uso de la zona.

Art. 301. De la Accesibilidad.

Los parques, zonas verdes, vías, parterres y demás espacios que tengan carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados de manera que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin autorización municipal. El espacio público debe ser planificado, diseñado, construido y adecuado para facilitar la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas básicas de arquitectura y urbanismo, así como con normas específicas sobre la materia. Se debe crear parques y plazas públicas que funcionen como destinos multifuncionales, recuperar el espacio público deteriorado y fomentar un sentido de corresponsabilidad comunitaria y convivencia en los barrios, así como brindar seguridad.

Art. 302. Vía Pública.

Para efectos de este Capítulo se entenderá por vía pública, a más de los bienes de uso público que detalla el artículo 417 del COOTAD, los siguientes:

- a) Parterres, puentes y todos los lugares públicos de tránsito vehicular o peatonal.
- b) Los caminos y carreteras que comunican las parroquias urbanas.

Art. 303. El Sistema Vial.

En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI), la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre, así como a las demás normas y reglamentos nacionales y locales vigentes. La red viaria de la ciudad, según su función en la red de transporte, está compuesta principalmente por vías expresas, vías arteriales principales, vías arteriales secundarias, vías colectoras y vías locales.

Art. 304. Componentes 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, como redondeles que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, disposiciones de tránsito y cruces peatonales.

Art. 305. Derechos de las Vías.

Es una faja de terreno colindante a la vía destinada a la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción. Debe sujetarse al ordenamiento jurídico nacional, a las disposiciones emitidas por el órgano rector sectorial del gobierno nacional y a los estudios y recomendaciones viales del Plan de Movilidad Sustentable.

Art. 306. Concesiones, Permisos y Regalías.

Las concesiones, permisos, regalías, cánones de arrendamiento y demás derechos por uso de espacio público se cobrarán en dólares americanos, tomando como referencia estudios técnicos y en conformidad con la normativa nacional, que incluye criterios de proporcionalidad, razonabilidad y capacidad de pago. La fijación de estos valores será realizada por la Comisaría Municipal, quien establecerá las tarifas específicas, y requerirá un informe previo de parte de la Dirección de Planificación, que determine las características de la ubicación del espacio público solicitado. Para el caso de las multas, éstas se cobrarán igualmente en dólares americanos.

A continuación, se presenta una tabla referencial de valores de cobro por uso de espacio público:

Tabla 31. VALORES REFERENCIALES DE COBRO POR USO DE ESPACIO PÚBLICO	
Concepto	Valor Referencial de Cobro (USD)
Concesiones de uso de suelo en espacio público	0,5% al 1% del avalúo catastral anual del área ocupada
Permisos de ocupación temporal de espacio público	Desde \$5,00 hasta \$10,00 por metro cuadrado mensual, según el tipo de actividad
Regalías por uso de espacio para actividades comerciales	\$15,00 a \$50,00 por metro cuadrado anual, dependiendo de la actividad comercial
Cánones de arrendamiento de espacios municipales	Determinado por licitación o entre \$2,00 y \$8,00 por metro cuadrado mensual
Multas por infracciones de ocupación de espacio público	Desde el 10% hasta el 50% del salario básico unificado por infracción, según la gravedad

Nota: Los valores exactos pueden variar según actualizaciones en las ordenanzas municipales y deben consultarse directamente en las disposiciones oficiales de la Comisaría Municipal.

Art. 307. Depósito de Construcción en Vía Pública.

Por razones de construcción la Comisaría Municipal autorizará la ocupación de la vía pública, previo el pago de una regalía a razón de US\$ 1 dólar por metro cuadrado. En ningún caso podrá permitirse la ocupación de más del cincuenta por ciento de la respectiva calzada. No se permitirá el uso de la vía pública para los efectos de este artículo por más de seis meses.

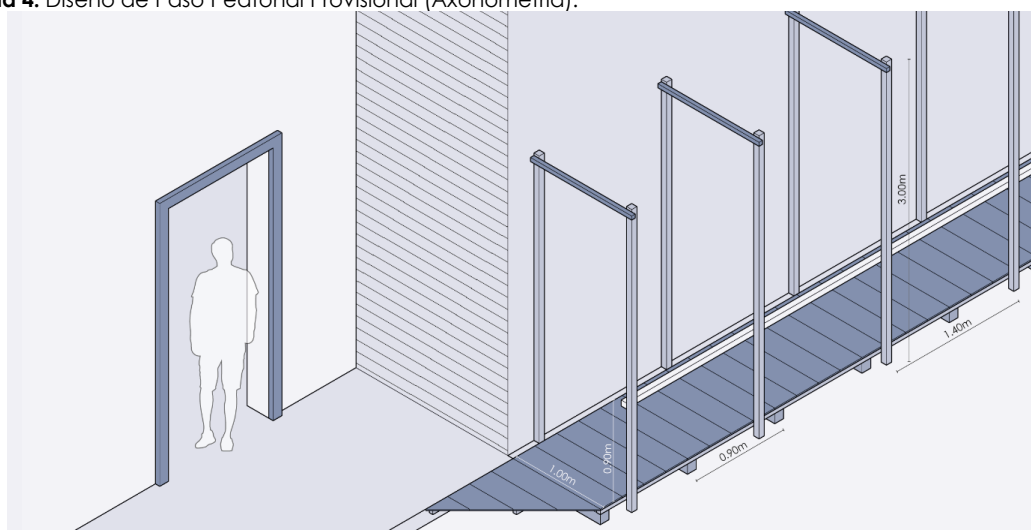
Para el depósito o desalojo transitorio de materiales de construcción, por períodos menores a ocho horas laborables, no será necesario la obtención de permiso alguno, pero debe observarse en todo caso orden y diligencia en la forma de hacerlo. Pasado este lapso, se pagará una multa entre US\$ 1.50 y US\$ 45 dólares según la gravedad de la falta.

Los trabajos en la vía pública deberán ordenarse y efectuarse con la máxima diligencia y previsión posible, y en horarios que establezca la municipalidad para evitar obstrucciones prolongadas más allá de lo necesario y especialmente para evitar daños que puedan afectar a peatones o vehículos y a la ciudad en general. Es obligación de quienes realicen trabajos en la vía pública, colocar los elementos de señalización adecuados, a fin de evitar accidentes de cualquier índole.

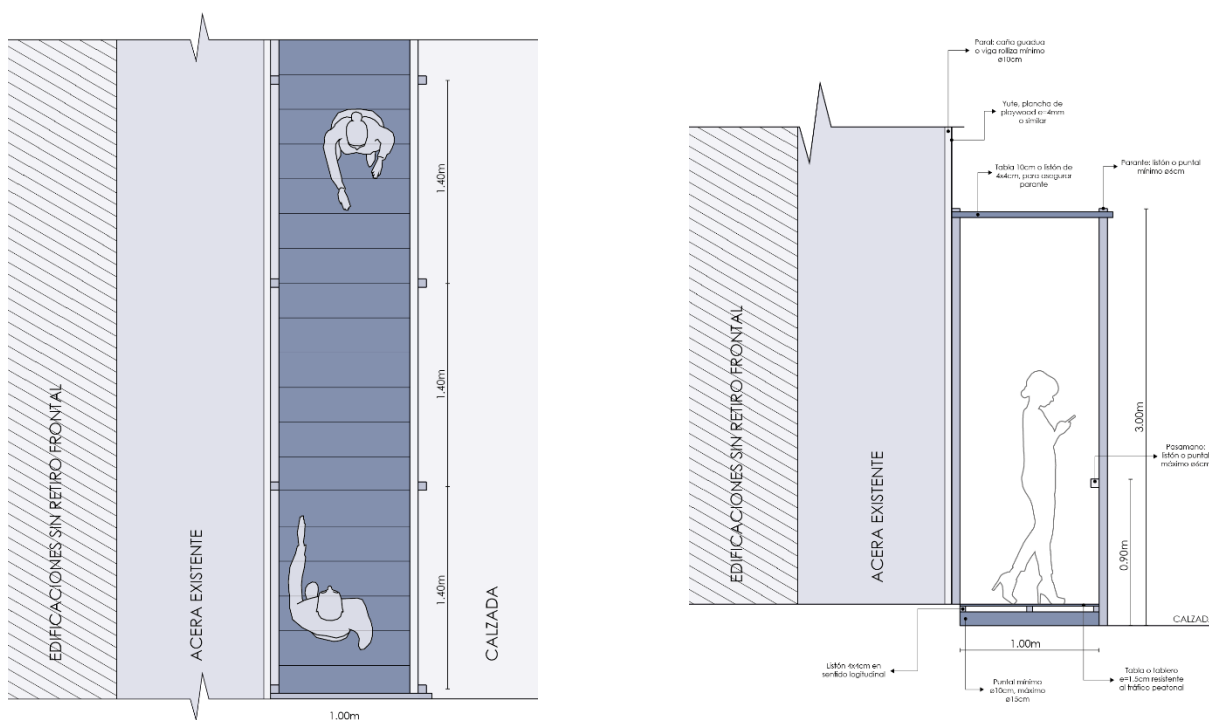
Art. 308. Pasadizos Cubiertos.

Para la ocupación de la vía pública autorizada con el permiso correspondiente, el responsable técnico de la obra debe construir pasadizos cubiertos que eviten peligros a los peatones y conflictos en el tránsito vehicular del sector. El espacio libre para la circulación peatonal tendrá un mínimo de un metro de ancho por dos metros cincuenta centímetros de alto, y deberá ser construido con materiales en buen estado y debidamente ubicado en la acera correspondiente. Además, para la protección de los vehículos que se parqueen o circulen frente a las construcciones, se exigirá el uso de lonas de protección en la fachada de los edificios en construcción, reparación, remodelación y/o demolición.

Esquema 4. Diseño de Paso Peatonal Provisional (Axonometría).



Esquema 5. Diseño de Paso Peatonal Provisional (Planta / Elevación).



Art. 309. Letreros o Vallas Publicitarias en la Vía Pública.

Cuando la instalación de letreros o vallas publicitarias, o kioscos requieran de trabajos de ruptura de la vía pública debe señalarse tal hecho en la solicitud correspondiente a la obtención del permiso.

Art. 310. Ocupación de la Vía Pública.

Ninguna persona natural o jurídica podrá usar la vía considerada pública para ningún objeto que no sea el tránsito. Queda terminantemente prohibido realizar trabajos, instalar postes, letreros, negocios, exhibir mercadería o llevar a cabo actividades que obstaculicen el tránsito o destinen la vía a otros usos, salvo las siguientes excepciones, que requieren la respectiva autorización emitida por la Comisaría Municipal del GAD de Paltas, únicamente en el sitio y por el tiempo señalado para su realización: a) ferias libres; b) eventos religiosos, deportivos, culturales, artísticos y políticos; c) proselitismo político; d) autorización de paradas de taxis, buses y transporte liviano y pesado, previo informe de la Dirección de Tránsito del GAD Municipal de Paltas; y e) recorridos religiosos, deportivos, culturales, artísticos y políticos.

Art. 311. Permiso para Estacionamiento de Vehículos.

Los propietarios particulares, así como cooperativas o asociaciones de taxistas, que deseen reservar espacio para estacionamiento de sus vehículos, deberán solicitar autorización al departamento pertinente, el cual aplicará la regalía anual correspondiente de acuerdo a lo establecido en el Plan de Movilidad. Este proceso será competencia del departamento municipal correspondiente, conforme lo dispone la presente Ordenanza.

Art. 312. Ventas Autorizadas en la Vía Pública.

La Municipalidad determinará los lugares exactos donde se podrán establecer actividades de venta de cigarrillos, confites, revistas y periódicos, atendiendo las necesidades de cada sector y las posibilidades de permitirlos sin afectar las normas generales establecidas. En los lugares autorizados para este tipo de ventas, deberán utilizarse cigarrilleras con caballete y stands del tipo que determine la Comisaría Municipal, comprometiéndose el arrendatario a mantener el aseo del entorno bajo su responsabilidad. En todos los casos, el Municipio verificará constantemente si la superficie, ubicación y finalidad de la vía pública ocupada corresponde a lo otorgado en el permiso. En caso de no ceñirse estrictamente al

permiso de ocupación, se ordenará la clausura de este, con la pérdida automática de los títulos ya pagados.

Art. 313. Cuidado y Mantenimiento de Vías Asfaltadas.

Las calles asfaltadas de la ciudad, como bien de uso público, precisan para su cuidado y mantenimiento, la colaboración de todos los vecinos. Las obligaciones especiales en relación con ese cuidado, y las consecuencias inherentes a su incumplimiento se regulan en esta sección.

Los propietarios frentistas, los conductores de vehículos, los que realizan actividades utilizando acémilas y todos los transeúntes están obligados al cuidado de las vías asfaltadas y son responsables de los daños que causen que no provengan del uso natural.

Está prohibido a los ciudadanos, romper el asfalto sin el correspondiente permiso de la Comisaría Municipal, encender fogatas en las calles, arrojar desperdicios, reparar vehículos y toda acción que pueda desmejorar o destruir la vía asfáltica.

Los que violen la presente disposición serán sancionados con multa que fluctuará entre US\$ 6 a US\$90 dólares, requisa de los instrumentos utilizados para la infracción y/ o detención del infractor.

Art. 314. Prohibiciones y Sanciones.

Prohíbese construir andamios desenterrar o enterrar cañerías, cavar acequias, abrir desagües etc. en las calles, plazas y vías públicas, sin permiso escrito concedido por la Junta de Ornato y Patrimonio o por las distintas dependencias del GAD de Paltas, según corresponda, así como dejar inconclusas dichas obras por más de treinta días. Igualmente prohíbese ocupar las vías con materiales de construcción por más de cuarenta y ocho horas.

Quienes incumplan las disposiciones de la presente Sección serán solidariamente responsables por los daños y perjuicios ocasionados a terceros, sin perjuicio de ser sancionados con las siguientes penas:

- a) Pagar a la municipalidad el 200% del costo de la reparación de acuerdo con los precios que determina la Dirección de Obras Públicas Municipales, según las inversiones realizadas en cada caso.
- b) Multa que oscila entre 10 y 90 unidades del valor constante.
- c) Requisa del instrumento y herramientas que sirvieron para el cometimiento de la infracción.

Prohibiciones a los Particulares

Levantar el adoquinado o romper las calzadas de hormigón de las calles, con el fin de reparar instalaciones de los servicios de agua potable, alcantarillado, y aun para la colocación de postes o parantes, andamios u otros trabajos; debiendo hacerlo exclusivamente la municipalidad a costa del propietario.

Caso de infringir estas disposiciones el propietario será sancionado con las siguientes penas:

- a) Pagar a la municipalidad el 200% del costo de la reparación de acuerdo con los precios que determine la Dirección de Obras Públicas Municipales, según las inversiones realizadas en cada caso;
- b) Multa que oscilará entre US\$30 y US\$ 270 dólares,
- c) Requisa de los instrumentos y herramientas que sirvieron para el cometimiento de la infracción.

Prohibiciones al Tráfico Pesado

Está prohibido el uso de la vía adoquinada y/o asfaltada para que se conduzcan sobre ella maquinaria de oruga, sin el dispositivo especial para el efecto.

El Comisario Municipal, impondrá multa entre el 0,10% al 0,20% de un salario básico unificado y el valor que conlleve la reparación de los daños causados, a quienes no acaten lo dispuesto en este artículo. El vehículo con el cual se hubiese cometido la infracción quedará en prenda pretoria, para responder por el valor de la multa, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Tráfico de acémilas

Se permitirá la circulación de semovientes por las vías asfaltadas y/o adoquinadas con las debidas precauciones. El Comisario Municipal, conminará a los conductores de semovientes a tomar las precauciones a fin de evitar que ensucie la vía pública, caso contrario estarán en la obligación de limpiarla.

Las personas que infrinjan lo dispuesto en este artículo, serán sancionadas con multa de entre 0,10 % al 0,20% de un salario básico unificado. La reincidencia será castigada con el máximo de la multa, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ordenanza.

TÍTULO III: PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I: CONSTRUCCIONES

Art. 315. Procedimientos Administrativos y Específicos.

Contiene las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación, que serán expedidos vía resolución administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

Art. 316. Gestión de la Planificación Cantonal.

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

Art. 317. Áreas de Promoción.

La administración cantonal podrá definir áreas de promoción de regulación especial destinadas a intervenciones prioritarias de proyección cantonal, así como a la formulación y/o implementación de proyectos urbanos, y a la implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura especial de carácter zonal, de ciudad y supramunicipal. Para ello, podrá asignar a estas áreas un régimen específico de uso y zonificación alternativo al vigente, el cual requerirá la aprobación del Concejo Cantonal.

SECCIÓN I: INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN

Art. 318. Certificado IPRUS (Línea de Fábrica).

Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdivisión, urbanización, realizar un cerramiento, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico a solicitar el certificado de línea de fábrica, para lo cual deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en formulario valorado municipal para línea de fábrica, el mismo que será llenado en todos sus ítems con la firma del propietario y/o profesional.
- b) Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano del año en curso.
- c) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario (opcional)
- d) Copia simple de las escrituras debidamente inscritas.
- e) Certificado simple del Registro de la Propiedad.
- f) Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- g) Certificado de avalúos y catastros, o planimetría del predio a planificar.

Previo al trámite correspondiente, el solicitante deberá estar al día en el cumplimiento del pago de sus obligaciones municipales.

El Certificado de línea de fábrica es de carácter informativo, en el cual se colocará las características de uso y ocupación del suelo para el sector solicitado de acuerdo con lo especificado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. La emisión de dicho certificado de línea de fábrica NO autoriza el inicio de ningún trabajo de construcción (obra mayor u obra menor).

Art. 319. Informes para Autorización del Uso de Suelo y la Edificación.

Los instrumentos de información básicos para la autorización del suelo y la edificación serán emitidos por la Dirección de Planificación.

- a) Certificado de IPRUS
- b) Certificado de Regulación urbana y rural (Informe predial de regulaciones de uso del suelo IPRUS).
- c) El Informe de asignación y/o compatibilidad de uso de suelo.
- d) Informe técnico de inspección de ser requerirlo

Estos certificados constituyen la aplicación de la información que está contenida en los instrumentos de planificaciones vigentes respecto de un caso concreto.

El objeto de establecer el procedimiento administrativo y los requisitos mínimos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, contemplados en la LOOTUGS, que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable y a la seguridad jurídica, 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.

Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atente 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 o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación.

Art. 320. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo IPRUS (Línea de Fábrica).

Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdivisión, urbanización, realizar un cerramiento, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico a solicitar el certificado de línea de fábrica, para lo cual deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en formulario valorado municipal para línea de fábrica, el mismo que será llenado en todos sus ítems con la firma del propietario y/o profesional.
- b) Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano del año en curso.
- c) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario
- d) Copia simple de las escrituras debidamente inscritas.
- e) Certificado simple del Registro de la Propiedad.
- f) Certificado de no adeudar al GAD Municipal.

- g) Certificado de avalúos y catastros, y/o planimetría del predio a planificar

Previo al trámite correspondiente, el solicitante deberá estar al día en el cumplimiento del pago de sus obligaciones municipales.

El Certificado de línea de fábrica es de carácter informativo, en el cual se colocará las características de uso y ocupación del suelo para el sector solicitado de acuerdo con lo especificado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. La emisión de dicho certificado de línea de fábrica **NO** autoriza el inicio de ningún trabajo de construcción (obra mayor u obra menor).

Art. 321. Informe de Asignación y/o Compatibilidad de Uso de Suelo.

- a) Contiene información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de la circunscripción territorial del cantón, urbana o rural.
- b) El certificado de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en el Plan de Uso y gestión del suelo, al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y a los instrumentos de planificación específica que se expidan en aplicación de esta Ordenanza.
- c) El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna

SECCIÓN II: APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIONES

Art. 322. Análisis de la Petición.

Recibida la petición, y para otorgar la certificación, la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, analizará su finalidad y de acuerdo con ella se atenderá de la siguiente forma:

- a) **Para edificaciones:** se verificará que el predio conste en un sector urbanizado y aprobado por la municipalidad y que dispone de los servicios básicos.
- b) **Para cerramiento:** se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo con la planificación urbana aprobada por el municipio. Cuando no existan aceras y bordillos el interesado deberá solicitar la colocación de puntos.
- c) **Para urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, o cualquier otra forma de fraccionamiento:** se concederá según el caso de conformidad a lo que determina el Plan de Uso y Gestión del Suelo cantonal.

Las certificaciones de la UMAPAP deberán ser emitidas en un plazo máximo de 48 horas a partir de la fecha de recepción.

El Certificado IPRUS (Línea de Fábrica) será tramitado en la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, en un plazo máximo de 72 horas, desde su recepción.

Art. 323. Aprobación de Planos para Edificaciones.

Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad o parroquias y más conformaciones urbanas, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, dirigida a la máxima autoridad del GAD Municipal del Cantón Paltas, acompañado de los siguientes documentos:

- a) Certificado de línea de fábrica otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico
- b) Copia de la cédula de ciudadanía del propietario (opcional)
- c) Copia de la cédula de ciudadanía y registro en el Senescyt del Profesional responsable del Proyecto
- d) Comprobante de pago del Impuesto predial del año en curso;
- e) Certificado simple del Registro de la Propiedad;
- f) Planos que cumplan con las regulaciones establecidas en el certificado de línea de fábrica;
- g) Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno.

- h) Anexar archivo digital del proyecto arquitectónico en formato DWG y ubicación georreferenciada del predio.
- i) En edificaciones cuya área de construcción sea superior a 200,00 m², deberá adjuntarse un estudio estructural, con su respectiva memoria de cálculo, y con la firma de responsabilidad de un profesional Ingeniero Estructuralista. Este estudio se lo adjuntará luego de que el proyecto arquitectónico cuente con el visto bueno de la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico.

Art. 324. Estudios Estructurales.

En todos los proyectos de edificación se deberán incluir los detalles constructivos estructurales, los cuales cumplirán obligatoriamente con las disposiciones de los Estándares Urbanísticos. Para proyectos de unidades habitacionales destinadas a vivienda unifamiliar de hasta dos plantas (con una altura máxima de seis metros desde el nivel de la acera y un área de construcción que no supere los doscientos metros cuadrados), el estudio estructural estará a criterio del propietario. Sin embargo, para futuras ampliaciones verticales se deberá presentar una evaluación estructural y su respectiva memoria de cálculo, que garantice la seguridad de la construcción. Se requerirán estudios complementarios para edificaciones que superen los 400 m² de construcción y/o que contengan más de dos viviendas, según lo exijan los Estándares Urbanísticos. Estos estudios deberán ser aprobados por la Coordinación de Agua Potable y Alcantarillado (UMAPAP), la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A., la CNT y otros Sistemas Alternativos de Comunicación. En el caso de los estudios de suelos y estructurales, estos serán revisados por un técnico de la dirección de planificación.

Art. 325. Verificación.

La Dirección de Planificación evaluará los proyectos con el propósito de verificar su cumplimiento con los requisitos establecidos en esta Ordenanza. Si se confirma que los proyectos satisfacen dichas condiciones, serán declarados aprobados. Antes del sellado correspondiente, el solicitante deberá cancelar el uno por mil estipulado por la aprobación del plano, calculado sobre la base del presupuesto determinado por la misma dependencia.

Art. 326. Devolución de Trámite.

Si los planos no cumplen con los requisitos exigidos y las especificaciones establecidas en esta Ordenanza y en los Estándares Urbanísticos, se detallarán en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, junto con las recomendaciones pertinentes. El trámite será devuelto al interesado, quien deberá firmar el recibo correspondiente para proceder con la rectificación o complementación necesaria

Art. 327. De los Permisos.

Construcción:

El Permiso de Construcción es el documento crucial que permite el inicio de las obras de edificación según los planos previamente aprobados. Para obtenerlo, es necesario presentar la siguiente documentación:

1. Una solicitud en formato físico dirigido a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico;
2. Un formulario de solicitud del Permiso de Construcción, firmado tanto por el propietario como por el director técnico de la obra;
3. Los planos que cuenten con la aprobación de la autoridad competente;
4. Un comprobante de pago correspondiente al uno por mil del presupuesto total de la obra;
5. Un contrato de Dirección Técnica en el formato municipal, que debe estar notariado y suscrito por el propietario y el director técnico, cumpliendo con los Estándares Urbanísticos;
6. El formulario requerido por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

Para proyectos aprobados por la Coordinación de Regulación Urbana, Ornato y Patrimonio. Estos deberán ser gestionados por la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, siguiendo los procedimientos ya mencionados, junto con un Certificado de Categorización de la edificación.

El Permiso de Construcción será emitido dentro de un plazo de setenta y dos horas laborables a partir de la recepción completa de la documentación requerida.

Para la construcción y ampliación de cubiertas inclinadas, así como para la corrección de filtraciones en losas de hormigón, el proyecto arquitectónico deberá incluir un levantamiento del estado actual, y la propuesta de fachada deberá ser integral en su diseño.

Una vez cumplidos los requisitos establecidos, el Propietario obtendrá el Permiso de Construcción y deberá iniciar los trabajos en un plazo máximo de doce meses contados a partir de la fecha de emisión de dicho Permiso. En caso de no iniciar los trabajos dentro de este plazo, el Permiso caducará y será necesario solicitar la revalidación correspondiente, la cual deberá incluir:

- a) Solicitud en papel valorado municipal, dirigida a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico para edificaciones,
- b) Certificado IPRUS (Línea de Fábrica).
- c) Permiso de construcción original y tres copias.
- d) Copia de la carta del Impuesto Predial correspondiente al año en curso.
- e) Copia de los planos aprobados.
- f) Copia simple de las escrituras, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, o historial pertinente si es necesario.

Además, los propietarios de edificaciones cuya construcción no se complete dentro de los cinco años desde la emisión del Permiso de Construcción, conforme al cronograma aprobado, enfrentarán una multa equivalente al 10% del costo total de la obra por cada año de incumplimiento. Si la construcción se realiza de manera parcial y no afecta el ornato de la ciudad, el propietario deberá notificar a la Jefatura de Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico sobre esta situación.

No obstante, si el propietario completa la fachada y la cubierta de la edificación, evitando así un impacto negativo en el ornato de la ciudad, podrá evitar la aplicación de la multa. En caso de que la construcción quede parcial y no afecte el ornato, el propietario deberá notificar de manera formal a la Jefatura de Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico sobre esta situación para su respectiva evaluación y seguimiento.

Demolición:

Para llevar a cabo proyectos de demolición de edificaciones, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Presentar una solicitud en papel membretado del municipio, dirigida a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, adjuntando una copia de la cédula de identidad del solicitante.
- b) Proporcionar una copia del permiso de construcción vigente.
- c) Entregar una garantía de responsabilidad de la obra, que consistirá en una Carta Compromiso protocolizada según el formato municipal, equivalente al 100% del valor total del avalúo de la obra, de acuerdo con el presupuesto municipal.

Esta garantía deberá ser firmada por el director técnico de la Obra y el Propietario, y servirá como respaldo para cubrir posibles afectaciones.

Es importante destacar que, en caso de demolición dentro del área de la Zona de Protección Patrimonial, será imprescindible contar con la autorización previa de la Unidad Técnica Socio Cultural.

De Obras Menores:

La Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico está facultada para autorizar la ejecución de obras menores, que se definen como cerramientos, reparaciones y adecuaciones internas y/o externas que no alteren la estructura ni el diseño formal de la edificación.

Requisitos para obtener el Permiso de Obras Menores:

- a) Presentar una solicitud en papel valorado municipal, dirigida a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico.

- b) Proporcionar una copia de las escrituras del predio, debidamente legalizadas.
- c) Incluir una copia de la cédula de identidad del propietario.
- d) Adjuntar el comprobante de pago del Impuesto Predial correspondiente al año en curso.
- e) Si se solicita un cerramiento, se deberá presentar el Certificado de Línea de Fábrica junto con el diseño respectivo.

El plazo para la entrega del permiso de obra menor será de ocho días hábiles.

Art. 328. Modificación de Planos Aprobados.

Cualquier modificación sustancial en los planos previamente aprobados debe ser comunicada por el profesional responsable a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico antes de iniciar la ejecución de la obra. La solicitud de modificación deberá incluir los planos aprobados, el permiso de construcción original y el nuevo proyecto.

Si la modificación conlleva un aumento en el área de construcción, se deberá pagar la tasa correspondiente por el exceso de superficie. Para las obras menores que no superen el 5% del área aprobada, será suficiente con notificar a la Jefatura de Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico.

SECCIÓN III: URBANIZACIONES Y CONJUNTOS

Art. 329. Aprobación de Proyectos de Urbanización.

Requisitos

Para la **aprobación de planos de urbanización**, el interesado deberá presentar la solicitud en el Archivo Central, acompañada de los siguientes documentos:

- a) Certificado IPRUS (Línea de Fábrica)
- b) Comprobante de pago del Impuesto Predial Urbano correspondiente al año en curso
- c) Copia simple de las escrituras del predio, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, o historial del mismo cuando sea necesario
- d) Planos del proyecto arquitectónico que incluyan las características de ocupación del suelo y el proyecto vertical de vías, firmados por el propietario y el profesional responsable
- e) Memoria técnica del proyecto, que incluya el plan de etapas del mismo
- f) Planos de áreas verdes, comunales y municipales, diseñados adecuadamente con el equipamiento reglamentario, conforme al Reglamento Local de Construcciones y Ornato
- g) Copia de la cédula de ciudadanía del propietario y del profesional responsable
- h) Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado emitido por la Coordinación de Agua Potable y Alcantarillado (UMAPAP), que será entregado en un plazo máximo de ocho días
- i) Certificado de factibilidad de la EERSSA
- j) Estudio de impacto ambiental aprobado por el Municipio.

Art. 330. Obligaciones de los Propietarios o Promotores.

Los propietarios que deseen urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de las siguientes infraestructuras y servicios:

- a) Calles con pavimento rígido, flexible y/o adoquín, incluyendo aquellos proyectos ubicados en áreas urbanas de las parroquias rurales
- b) Los lotes deberán ser aterrizados, con accesos vehiculares directos y habilitados para edificación
- c) Obras civiles para la estabilización de taludes, control de erosión, prevención de inundaciones y construcción de obras de arte
- d) Sistemas de alcantarillado pluvial y sanitario. La Coordinación de Agua Potable y Alcantarillado (UMAPAP) coordinará las descargas domiciliarias con el urbanizador
- e) Aceras y bordillos

- f) Electrificación
- g) Suministro de agua potable. La Coordinación de Agua Potable y Alcantarillado (UMAPAP) coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias
- h) Áreas verdes y espacios comunales debidamente edificados y equipados, conforme a los planos aprobados
- i) Instalación de sistemas telefónicos y/o de comunicación alternativos.

Todas las redes de infraestructura deberán ser subterráneas en las áreas consolidadas, tal como se determina en la ordenanza.

Una vez realizadas las aperturas de las calles, se deberá proceder de inmediato con la ejecución de las obras de infraestructura, de acuerdo con el cronograma de trabajo establecido. Los daños ocasionados a terceros o a colindantes durante la ejecución de las obras de urbanización serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la Municipalidad, el promotor de la nueva urbanización no estará obligado a indemnizar al colindante por el área de terreno que ocupen las nuevas vías. Si las calles propuestas por la nueva urbanización no se ajustan a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante o, en su defecto, obtener su consentimiento por escrito y protocolizado.

Se concederá autorización para la venta de lotes en las urbanizaciones que hayan sido recibidas por la Municipalidad mediante un Acta de Entrega y Recepción Provisional. Asimismo, se otorgará permiso de construcción para edificaciones en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos de agua potable y alcantarillado.

Art. 331. Normativa para Edificaciones, Fraccionamientos y Urbanizaciones.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo de Paltas establecerá regulaciones clave para la ciudad, abarcando aspectos como la altura permitida de las edificaciones, el número máximo de pisos, el Coeficiente de Ocupación del Suelo, la edificabilidad y el área mínima de lote por vivienda, entre otros. El aumento en la altura de las edificaciones se permitirá a través de la Concesión Onerosa de Derechos en áreas específicas delimitadas en el PUGS, conforme a la ordenanza correspondiente. Esto garantizará un desarrollo urbano ordenado y acorde con las necesidades y características de la ciudad.

Las urbanizaciones o lotizaciones deberán acoger obligatoriamente en su planificación, las directrices viales municipales y luego construirlas como parte de la planificación integral.

Art. 332. Normativa para Conjuntos Habitacionales.

Todo conjunto habitacional y/o Condominio que contemple un proceso de urbanización nuevo será tramitado para su aprobación y permiso de construcción con el mismo procedimiento de una urbanización de acuerdo a lo que establece el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Paltas.

Art. 333. Recepción Provisional de Obras.

La recepción provisional de las obras de urbanización se solicitará y substanciará en la Jefatura de Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico.
- b) Actas de entrega de recepción provisional de las obras de agua potable, alcantarillado fluvial y sanitario, otorgado por la Coordinación de Agua Potable y Alcantarillado (UMAPAP).
- c) Actas de recepción provisional de la EERSSA.
- d) Acta de recepción provisional de la CNT y/o Sistemas Alternativos de Comunicaciones.

- e) Acta de recepción provisional de la Gerencia de Obras Públicas Municipales sobre vías, aceras y bordillos.

Recibida la documentación el Director de Planificación y Desarrollo Estratégico solicitará a la Dirección de Gestión Ambiental y Producción, los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización.

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

Con el acta de recepción provisional se autorizará la suscripción de escrituras individuales y se otorgará certificado de Regulación Urbana y permisos de construcción.

Art. 334. Recepción Definitiva de Obras.

Para la recepción definitiva, se deberán cumplir los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento establecido en el artículo anterior. A partir de la firma del acta de entrega-recepción definitiva, la Municipalidad asume la responsabilidad del mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

SECCIÓN IV: AGENTES DE INTERVENCIÓN

Art. 335. Agentes de Intervención.

Se consideran agentes de intervención a todas las personas, tanto naturales como jurídicas, que participen en el proceso de planificación y construcción. Sus obligaciones estarán determinadas por lo dispuesto en el presente Título, el Reglamento Local de Construcciones y Ornato, así como por las demás disposiciones aplicables y el contrato que origine su participación.

- a) La Junta de Ornato y Patrimonio
- b) La Dirección de Planificación
- c) La Dirección de Obras Públicas
- d) La Unidad Técnica Sociocultural
- e) La Comisaría
- f) El Propietario
- g) El Proyectista
- h) El director de la Obra
- i) Las Entidades y los Laboratorios de Control de Calidad de Construcción.

Art. 336. Junta de Ornato y Patrimonio.

La Junta de Ornato y Patrimonio estará conformada por los siguientes miembros:

- a) El director de Planificación
- b) El concejal designad(o)
- c) El jefe de Obras Públicas.
- d) Coordinador de UMAPAP o su delegado
- e) Coordinador de Avalúos y Catastros o su delegado
- f) Procurador Síndico o su delegado

El presidente de la Comisión, tendrá voto dirimente cuando el caso a revisar lo amerite.

Art. 337. Presidente de la Junta.

La Junta de Ornato y Patrimonio estará presidida por el concejal designado por la máxima autoridad, quien ejercerá como Presidente de la Comisión. En su ausencia, asumirá el Director de Planificación o su delegado.

Art. 338. Deberes y Atribuciones de la Junta.

Las responsabilidades y atribuciones de la Junta de Ornato y Patrimonio son las siguientes:

- a) **Garantizar el cumplimiento normativo:** Asegurar que se cumplan todas las disposiciones establecidas en el marco legal correspondiente.
- b) **Revisión y aprobación de proyectos:** Evaluar y aprobar los proyectos urbano-arquitectónicos que se presenten a nivel municipal.
- c) **Evaluación de proyectos urbanísticos:** Aprobar proyectos urbanísticos en general, así como las declaratorias de Propiedad Horizontal.
- d) **Lineamientos para el ordenamiento territorial:** Establecer directrices para la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- e) **Resolución de apelaciones:** Actuar como instancia final para resolver apelaciones a las resoluciones emitidas por la Dirección de Planificación, Unidad Técnica Sociocultural, Comisaría.
- f) **Consultas y aclaraciones:** Emitir respuestas y aclaraciones sobre consultas relacionadas con sus funciones.

Estas atribuciones buscan garantizar un desarrollo urbano sostenible y ordenado en la ciudad.

Art. 339. Archivo de Expedientes.

La Junta de Ornato y Patrimonio conservará los planos, libros y documentos relacionados con esta materia, bajo la responsabilidad directa del presidente y del secretario(a).

Art. 340. Despacho de Solicitudes.

La Secretaría de la Junta no procesará ninguna solicitud que no incluya los documentos y planos requeridos. Además, no emitirá ninguna resolución a los interesados sin antes recibir el comprobante de pago de los derechos municipales y de cualquier obligación pendiente con el Municipio de Paltas. Esto garantiza que todos los trámites se realicen de manera ordenada y conforme a la normativa establecida.

Art. 341. Dirección de Planificación.

La Dirección de Planificación estará encabezada por un profesional de libre nombramiento, responsable de coordinar las acciones de la Dirección, así como Avalúos y Catastros. Su labor será fundamental para asegurar la integración y eficacia de las políticas y proyectos relacionados con el desarrollo urbano y la preservación del patrimonio.

Art. 342. Funciones de la Dirección de Planificación.

Las funciones específicas de la Dirección de Planificación son las siguientes:

- a. Liderar las actualizaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón
- b. Elaborar los proyectos urbanos y arquitectónicos municipales
- c. Realizar el seguimiento tanto del PDOT como del PUGS
- d. Generar y administrar la cartografía urbana y cantonal en diferentes escalas
- e. Elaborar informes técnicos sobre urbanizaciones y proyectos de Propiedad Horizontal
- f. Proporcionar apoyo técnico a la Junta de Ornato y Patrimonio
- g. Planificar y autorizar el uso del espacio público
- h. Integrar la comisión para la recepción provisional y definitiva de las obras de urbanización y conjuntos habitacionales.

Son Coordinaciones de la Dirección de Planificación los siguientes departamentos:

- a) **Desarrollo y Ordenamiento Territorial:** Formular planes y políticas de desarrollo territorial, Coordinar con entidades públicas y privadas para implementar planes que se realizarán en el cantón Paltas, Realizar estudios y análisis para fundamentar decisiones, Proponer normas y regulaciones para ordenamiento territorial, Supervisar y monitorear la implementación de planes.

- b) **Estudios Proyectos y Cooperación Internacional:** Realizar estudios para identificar necesidades y oportunidades de desarrollo, Diseñar iniciativas que respondan a problemáticas locales, Buscar financiamiento y apoyo de organismos internacionales, Monitorear y evaluar el impacto de las iniciativas implementadas.
- c) **Avalúos y Catastros:** Determinar el valor de terrenos y edificaciones para fines fiscales y comerciales, Actualizar y gestionar la información sobre propiedades y sus características, Proporcionar información y análisis a entidades gubernamentales y ciudadanos, el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica, Mediar en disputas relacionadas con la propiedad y su valoración.
- d) **Regulación Urbano, Ornato y Patrimonio:** Establecer reglas para la construcción y uso del suelo en áreas urbanas, Proteger y restaurar edificios y espacios de valor histórico y cultural, Promover iniciativas de embellecimiento y mejora de espacios públicos, Supervisar que las construcciones cumplan con la normativa vigente.
- e) **Gestión de Riesgos:** Evaluar amenazas naturales y antropogénicas que afectan a la comunidad, Desarrollar estrategias y planes para responder a desastres, Promover la conciencia sobre riesgos y medidas de prevención entre la población, Realizar seguimientos para mejorar continuamente la gestión del riesgo.

Art. 343. Comisaría Municipal.

Son funciones del Comisario(a) Municipal juzgar y sancionar las violaciones a las disposiciones de este Título, basándose en el informe previo de las Distintas Direcciones.

Asimismo, el Comisario(a) Municipal deberá cumplir con las funciones establecidas en el Orgánico Funcional Municipal.

Art. 344. Apelación de Resoluciones.

Las resoluciones emitidas por el Comisario(a) Municipal podrán ser apeladas ante la Junta de Ornato y Patrimonio. Este recurso deberá interponerse dentro del plazo de tres días, y la resolución correspondiente será emitida en un máximo de ocho días contados a partir de su recepción.

Art. 345. Propietario o Promotor.

Se considerará propietario o promotor a cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, que, de manera individual o colectiva, promoció, impulse, programe o invierta, con recursos propios o privados, en obras de planificación y construcción, ya sea para su propio beneficio o para su posterior enajenación.

Art. 346. Obligaciones del Propietario o Promotor.

Son obligaciones del propietario o promotor las siguientes:

- a) Contar con un Director Técnico durante la ejecución de la obra.
- b) En caso de cambio del director técnico, se deberá notificar al Departamento de Planificación y Desarrollo Estratégico, y la obra se paralizará hasta que se actualice el permiso de construcción con el nuevo director técnico, completando el formulario correspondiente de manera inmediata.
- c) Facilitar y proporcionar las garantías necesarias a los inspectores de Ornato para que puedan realizar el seguimiento de la obra.
- d) Colocar en un lugar visible de la obra el letrero correspondiente que incluya el nombre del Proyectista, del director técnico y el número de autorización municipal.

Art. 347. Proyectista.

El proyectista es el profesional responsable de elaborar el diseño solicitado por el propietario o promotor, asegurándose de cumplir con lo establecido en este Título y en el Reglamento Local de Construcciones y Ornato aplicable. Su labor es crucial para garantizar que los proyectos se alineen con las normativas vigentes y las expectativas del desarrollo urbano.

Art. 348. Obligaciones del Proyectista.

Son obligaciones del proyectista las siguientes:

- a) Estar acreditado y habilitado ante el Municipio
- b) Elaborar el proyecto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Local de Construcciones y Ornato, y gestionar su aprobación municipal
- c) Obtener la aprobación de los estudios complementarios en las empresas y entidades correspondientes.

Art. 349. Director Técnico de la Obra.

El Director Técnico es el profesional responsable de liderar el desarrollo de la obra, asegurando que se realice de acuerdo con las especificaciones técnicas y el cronograma del proyecto. Su objetivo principal es garantizar la correcta ejecución de la construcción.

Art. 350. Obligaciones del Director Técnico.

Son obligaciones del Director Técnico de la obra las siguientes:

- a) Poseer la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil, según corresponda, y cumplir con las condiciones requeridas para el ejercicio de la profesión
- b) Dirigir y garantizar la ejecución de la obra conforme al proyecto aprobado por el Municipio
- c) Mantener el libro de obra y los registros técnicos del avance diario de los trabajos ejecutados
- d) Gestionar el certificado de habitabilidad y la devolución de las garantías de fiel cumplimiento ante la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico.
- e) Estar registrado como profesional competente en el Municipio
- f) Cumplir con las demás obligaciones establecidas en el Reglamento Local de Construcciones y Ornato.

Art. 351. Responsabilidad Civil de los Agentes.

- a) Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas naturales o jurídicas que participen en el proceso de construcción responderán ante los propietarios y terceros adquirentes de los edificios o partes de estos, en caso de que se produzca una división, por los daños materiales ocasionados durante la construcción, dentro de los plazos establecidos, contados a partir de la fecha de recepción de la obra.
- b) Esta responsabilidad se extenderá por un período de 365 días a partir de la obtención del certificado de habitabilidad otorgado por el Ilustre Municipio de Paltas, en relación con los daños materiales causados en la construcción que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.
- c) Cuando el proyecto haya sido contratado juntamente con más de un proyectista, estos responderán solidariamente de acuerdo con la Ley.
- d) Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de las acciones de repetición que puedan ejercer contra los autores de dichos trabajos.
- e) El Director responsable de la obra responderá directamente por los daños materiales causados en el edificio por vicios ocultos o defectos resultantes de impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas a otras personas naturales o jurídicas bajo su responsabilidad.
- f) En caso de que el Director responsable de la obra subcontrate a otras personas naturales o jurídicas para la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos en su ejecución, sin perjuicio de las acciones de repetición que correspondan.
- g) Asimismo, el Director responsable de la obra responderá directamente por los daños materiales causados en el edificio por deficiencias en los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de las acciones de repetición que correspondan.

- h) Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de edificación si se demuestra que estos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, actos de terceros o por el propio perjudicado.
- i) El Director Técnico y el propietario serán responsables de los daños causados a las edificaciones colindantes.

Art. 352. Acción Popular.

Se concede acción popular para denunciar ante el Alcalde, el Presidente de la Junta de Ornato y Patrimonio, el Director de Planificación y Desarrollo Estratégico, y la Comisaría, las obras que se realicen sin cumplir con las disposiciones establecidas en este Título. Una vez recibida la denuncia, se trasladará al Comisario(a) Municipal o quien evaluará la infracción a través del proceso correspondiente y aplicará, si es necesario, las sanciones estipuladas. Los daños, perjuicios y costas procesales se cobrarán mediante apremio real.

Art. 353. De los Cerramientos.

Los propietarios de terrenos urbanizados en sectores consolidados o en proceso de consolidación con un porcentaje superior al 50% están obligados a realizar el cerramiento frontal, conforme al permiso otorgado por la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, donde se especificará el tipo de cerramiento ornamental y la línea de fábrica correspondiente. Una vez notificado, el propietario deberá ejecutar el cerramiento en un plazo de sesenta días. Si no lo hace, la Municipalidad podrá realizar la obra, aplicando un recargo del 50% sobre el costo de la ejecución. Concordancias: COOTAD: 582.

TÍTULO IV: NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I: NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN I: EDIFICIOS DE VIVIENDA

Los artículos de este capítulo, junto con las normas generales pertinentes, son de aplicación obligatoria para todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

Art. 354. Dimensiones Mínimas para los Diferentes Espacios en un Edificio.

Tabla 32. DIMENSIONES MÍNIMAS PARA LOS DIFERENTES ESPACIOS EN UN EDIFICIO	
Locales Habitables	Superficie mínima de 5,76 m ² a 6 m ² , con dimensiones laterales de al menos 2,40 metros libres.
Dormitorios Exclusivos	Dimensiones interiores no menores a 2,4 m libres, con un armario anexo de al menos 1,65 m ³ , superficie mínima de 0,72 m ² y ancho de 0,60 m libres.
De las Salas	De estar: Dimensiones interiores de al menos 2,40 m. Sala o salón: Superficie mínima de 7,29 m ² , con dimensiones interiores de al menos 2,70 m.
Comedor	Área mínima de 5,67 m ² y dimensiones interiores no menores a 2,10 m.
Área de Lavado	Superficie mínima de 2,70 m ² , dimensiones no menores a 1,50 m libres; puede anexarse a la cocina, separada por un muro o tabiquería de 1,50 m de altura.
Cocina:	Superficie útil de 5,67 m ² , dimensiones laterales no menores a 2,10 m, incluyendo un mesón de trabajo con un ancho mínimo de 0,60 m.
Baños	Social: Dimensiones mínimas de 1,20 m para el lado menor y superficie útil de 1,44 m ² . Completo: Dimensiones mínimas de 1,40 m para el lado menor y superficie útil de 2,94 m ² .

Art. 355. De las Suites.

Tabla 33. CARACTERÍSTICAS DE DEPARTAMENTOS DE UN SOLO AMBIENTE	
Área Total	Mínima: 36 m ² , Máxima: 48 m ²
Dormitorio	Superficie mínima de 5,76 m ²
Baño Completo	Superficie mínima de 2,94 m ²
Cocina	Área mínima de 5,67 m ²
Área de Lavado	Superficie mínima de 2,70 m ²
Salón	Superficie mínima de 7,29 m ²

Art. 356. De las de Puertas.

Tabla 34. CARACTERÍSTICAS DE PUERTAS	
Altura mínima	2,00 m
Acceso a vivienda o departamento	0,90 m
Dormitorios, salas, comedores	0,80 m
Cocinas y áreas de servicios	0,90 m
Baños	0,70 m

Art. 357. Estacionamientos.

Tabla 35. ESTACIONAMIENTOS	
Vivienda unifamiliar, bifamiliar o en conjuntos habitacionales	Un área de estacionamiento por unidad; en edificios, se permite el 50% de esta relación.
Departamentos de un solo ambiente o suites	Un área de estacionamiento por cada dos suites.
Residencias estudiantiles	Una plaza de estacionamiento por cada cuatro residencias.
Viviendas con áreas entre 90 m ² y 120 m ²	Una plaza de estacionamiento por vivienda.
Vivienda de interés social	La solución de estacionamiento propuesta no deberá ser inferior al 50%.

Art. 358. Normas para Construir Conjuntos y Condominios Habitacionales de Interés Social.

Todo conjunto habitacional o condominio de interés social se registrará por las siguientes características de ocupación de suelo: un mínimo del 50% de estacionamiento, un retiro frontal de 3.00 m y/o 5.00 m (de acuerdo con la línea de fábrica) con un volado máximo de 1.00 m, un retiro posterior de 3.00 m sin volado en pisos superiores, un frente mínimo de 6.00 m a 7.00 m, y una superficie mínima de lote de 90.00 m² a 120 m². En el caso de viviendas adosadas, se determinarán las dos fachadas, principal y posterior, con una altura de edificación de tres pisos y un remate en cubierta. El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) será del 60% y el coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) del 180%.

Además, se deberá realizar una propuesta integral de fachada si colinda con márgenes de protección de ríos y quebradas. En conjuntos habitacionales de interés social de diez o más unidades, se establecerá un área equivalente al 10% de la totalidad del terreno para áreas verdes de recreación familiar debidamente equipadas. Los cerramientos que colinden con los márgenes de protección deberán incluir vegetación (cerca viva), y si se diseñan con mampostería, se deberán incluir murales culturales.

Art. 359. El Urbanizador de Conjuntos Habitacionales.

El urbanizador de conjuntos habitacionales deberá asegurar la creación de áreas de recreación pasiva que incluyan juegos infantiles, zonas de tertulia y otros elementos que contribuyan al embellecimiento del ornato del conjunto.

Art. 360. Obligatoriedad en Conjuntos Horizontal y/o Vertical.

Todo conjunto habitacional, ya sea horizontal o vertical, deberá ser declarado en propiedad horizontal, exceptuando la entrega de áreas verdes y comunales derogadas en el COOTAD 424 (según la disposición reformativa primera, numeral 4, del Registro Oficial No. 790, publicada en el suplemento del

05 de julio de 2016). La vivienda estará establecida con una propuesta progresiva de ampliación en su aprobación.

Art. 361. Los Conjuntos Habitacionales o Condominios que no sean catalogados de Interés Social deberán.

Los conjuntos habitacionales o condominios que no sean clasificados como de interés social deberán cumplir con las normativas de ocupación del suelo establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) correspondiente al sector de implantación. Además, deberán: proponer una fachada integral en casos de colindancia con márgenes de protección de ríos y quebradas; y planificar cerramientos con vegetación (cerca viva) o, en su defecto, diseñar y ejecutar murales culturales cuando se utilice mampostería.

SECCIÓN II: EDIFICIO DE COMERCIOS, SERVICIOS Y OFICINAS

Art. 362. Criterio en Edificio de Comercios, Servicios y Oficinas.

Los edificios destinados a actividades comerciales, de servicios, oficinas, centros comerciales o de uso mixto deberán observar las disposiciones de esta ordenanza, además de las normativas generales aplicables:

Tabla 36. EDIFICIO DE COMERCIOS, SERVICIOS Y OFICINAS.	
Aspecto	Descripción
Edificios de Oficinas	Deberán disponer de un departamento por cada 75 m ² de área neta de oficinas o fracción mayor de 50 m ² .
Servicios Sanitarios en Oficinas	Oficinas de hasta 100 m ² deben contar con un servicio higiénico (inodoro y lavamanos). Se agrega un servicio por cada 100 m ² adicionales o fracción mayor de 20 m ² .
Servicios Sanitarios en Comercios	Locales comerciales de hasta 50 m ² deben tener un servicio higiénico. Si el área supera los 100 m ² , se deben habilitar dos servicios higiénicos.
Servicios Públicos en Oficinas y Comercios	En oficinas de servicio público se duplicará el número de piezas sanitarias requeridas. Locales comerciales >1,000 m ² deben tener baños públicos separados para hombres y mujeres, accesibles sin cambiar de piso.
Cristales y Espejos	Deben estar adecuadamente protegidos para evitar accidentes. Los vidrios deben ser de seguridad (templado o laminado) para prevenir daños en caso de rotura.
Servicio Médico de Emergencia	Comercios o servicios con >1,000 m ² de área de ventas deben contar con un espacio destinado a primeros auxilios, equipado adecuadamente.
Locales para Productos Alimenticios	Deben ser independientes de áreas residenciales, tener superficies lisas y lavables, buena ventilación, agua potable y un área para carga y descarga.
Estacionamientos en Oficinas	Un espacio de estacionamiento por cada 50 m ² de área neta o fracción mayor o igual a 40 m ² .
Estacionamientos en Comercios y Servicios	Para grandes establecimientos comerciales, el desarrollador debe presentar una solución de estacionamiento adecuada que garantice el uso eficiente del espacio y evite la congestión en la vía pública.

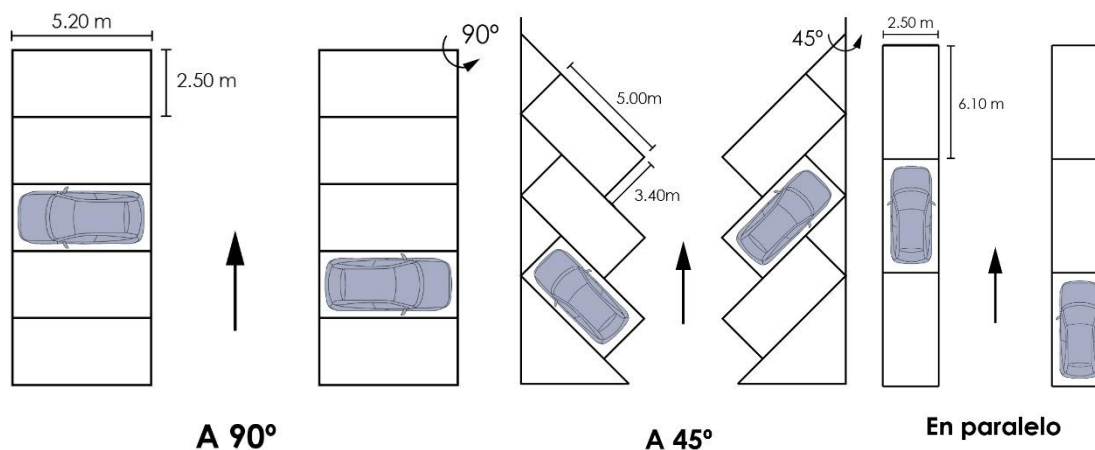
SECCIÓN III: ESTACIONAMIENTOS

Art. 363. Del Estacionamiento en Espacio Público o Privado.

Toda edificación que disponga de espacios para estacionamiento público o privado deberá cumplir con las especificaciones establecidas en esta normativa de acuerdo a los siguientes aspectos:

Tabla 37. ESTACIONAMIENTOS	
Aspecto	Descripción
Entradas y Salidas de Estacionamientos	Zona de Transición: Al menos 3.5 metros desde la línea de fábrica para edificaciones sin retiro frontal. Carriles: Dos carriles si hay más de 25 puestos. Ancho Mínimo de Carriles: Al menos 2.5 metros. Señal de Alarma: Para estacionamientos con más de cuatro puestos.
Áreas de Espera para Usuarios	Deberán tener una longitud mínima de 6 metros y elevarse 15 cm sobre el nivel del carril de acceso.
Caseta de Control	Debe instalarse en estacionamientos públicos, junto al área de espera, con una superficie mínima de 2 m ² .
Altura Libre Mínima	2.2 metros bajo vigas o elementos horizontales en estructuras de estacionamiento.
Dimensiones Mínimas para Puestos de Estacionamiento	90°: 2.5 m x 5.2 m 45°: 3.4 m x 5 m Paralelo: 6.1 m x 2.5 m
Anchos Mínimos de Puestos de Estacionamiento	Sin obstáculos: 5 m x 2.5 m Con pared en un lado: 5 m x 2.55 m Con pared en ambos lados: 5 m x 2.8 m
Colocación de Vehículos	En estacionamientos no autoservicio con acomodador, se permite la disposición en fila si no es necesario mover más de dos vehículos para liberar otro.
Topes de Estacionamiento	Puestos con muros frontales deben tener topes de 15 cm de altura, colocados a 1.2 m del muro.
Protección de Elementos Estructurales	Rampas, fachadas y elementos estructurales deben estar protegidos contra impactos de vehículos.
Circulaciones para Vehículos	Deben ser independientes de las peatonales, con rampas de máxima pendiente del 15% y ancho mínimo de 3 m en rectas y 3.5 m en curvas.
Señalización	Debe ser visible y utilizar colores fluorescentes, indicando altura máxima, entradas, salidas, circulación, pasos peatonales, y otras áreas relevantes.
Ventilación	Natural o mecánica, con un mínimo del 10% del área del piso para ventilación natural; si es mecánica, debe cumplir con normativas de extracción de gases tóxicos.
Servicios Sanitarios	Deben ser independientes para empleados y público, con un número mínimo de piezas sanitarias proporcional a la cantidad de puestos.
Estacionamientos de Servicio Exclusivo	Cumplirán con estas normas, excepto las relacionadas con áreas de recepción, carriles separados y casetas de control.
Estacionamientos en Terrenos Baldíos	Deben garantizar buen drenaje y cumplir con normas básicas, además de contar con servicios sanitarios adecuados.
Requisitos para Edificios de Estacionamientos	Deben incluir circulaciones vehiculares y peatonales independientes, servicios sanitarios en cada nivel, y cumplir con requisitos de altura y sistemas de circulación vehicular.
Protección contra Incendios	Se debe cumplir con normas de protección contra incendios vigentes para garantizar la seguridad de usuarios y vehículos.

Esquema 6. Estacionamientos.



SECCIÓN IV: EDUCACIÓN

Art. 364. Alcance.

Los edificios destinados a fines educativos deberán cumplir con las disposiciones específicas de esta normativa, además de las generales aplicables.

Art. 365. Cambio de Uso.

No se autorizará la apertura de centros educativos en locales existentes sin los debidos permisos municipales y sanitarios, previa inspección.

Art. 366. Aspectos Generales.

Tabla 38. ASPECTOS GENERALES EDIFICIOS EDUCATIVOS	
Aspecto Generales	Descripción
Accesos	Deben contar con al menos un acceso directo a la vía pública, con un ancho mínimo de 10 metros exclusivo para peatones.
Ubicación de Locales	Espacios educativos con más de 100 estudiantes o niveles iniciales deben estar en la planta baja.
Áreas de Recreación	Medidas mínimas por estudiante: Preprimaria: 1.5 m ² por alumno. Primaria y Secundaria: 5 m ² por alumno, con un mínimo absoluto de 200 m ² .
Servicios Sanitarios	Servicios separados para estudiantes, personal docente y administrativo: Inodoros: 1 por cada 40 alumnos y 1 por cada 30 alumnas. Urinarios: 1 por cada 100 alumnos. Lavamanos: 1 por cada 2 inodoros o urinarios.
Altura Máxima de Edificación	No podrán exceder de planta baja más tres pisos superiores
Auditorios y Gimnasios	Deben cumplir con las especificaciones establecidas para centros de reunión.
Aulas y Laboratorios	Aulas: 1 m ² por alumno en preprimaria y 1.2 m ² en niveles superiores, máxima de 40 alumnos por clase. Laboratorios deben estar equipados según necesidades.
Iluminación y Ventilación	Aulas deben tener luz natural (preferiblemente del costado izquierdo) y ventanas no menores al 30% del área del piso. Ventilación cruzada debe garantizar renovación del aire.
Seguridad y Protección Contra Incendios	Construidos con materiales resistentes al fuego y equipados con sistemas contra incendios. Escaleras deben permitir evacuación segura y rápida.
Materiales Combustibles	Edificaciones con materiales combustibles no podrán superar una planta baja y un piso adicional. Techos y revestimientos deben ser incombustibles.
Servicio Médico	Deben contar con un área destinada a primeros auxilios, equipada con el material necesario.
Espacios de Enseñanza	Locales para aulas deben cumplir con requisitos específicos de altura, área mínima por alumno y condiciones adecuadas para la enseñanza.
Distancias entre Bloques	Mínima de 3 metros en planta baja, aumentando 1.5 metros por cada piso adicional.
Dormitorios en Internados	Área mínima de 5 m ² por alumno y volumen de aire no menor a 12 m ³ , además de servicios sanitarios adecuados.
Radio de Influencia	Ubicación de instituciones educativas: Preprimaria: 400 m Primaria: 800 m Secundaria: 1,600 m Escuelas Técnicas: 2,500 m

SECCIÓN V: ESTACIONES DE SERVICIO Y GASOLINERAS

Art. 367. De las Estaciones de Servicio y Gasolineras.

Esta normativa regula todas las edificaciones destinadas a estaciones de servicio y gasolineras, tanto en áreas urbanas como en carreteras y autopistas de acuerdo con los siguientes aspectos:

Tabla 39. ESTACIONES DE SERVICIO Y GASOLINERAS	
Aspecto	Descripción
Condiciones del Terreno	Área urbana: Frente mínimo de 25 m y área mínima de 2,000 m ² . Carreteras y autopistas: Frente mínimo de 50 m, fondo de al menos 70 m desde el eje de la vía, y un retiro mínimo de construcción de 30 m.
Aprobación del Sitio	Se debe presentar solicitud con escritura del terreno, planos topográficos y de ubicación, y certificado del Cuerpo de Bomberos.
Distancias Mínimas de Localización	Estaciones deben ubicarse a: 100 m de subestaciones eléctricas, instituciones educativas y centros de salud. 500 m de plantas de gas. 1,000 m entre estaciones en áreas urbanas y avenidas amplias, fuera de la Zona de Protección Patrimonial
Requisitos para la Aprobación de Planos	Se requiere certificado de uso de suelo compatible, autorización de la Agencia de Regulación y Control de Energía y Recursos Naturales No Renovables, y planos de distribución de accesos y surtidores.
Ubicación de Tanques y Accesos	Los tanques no se ubicarán bajo calzadas ni cerca de construcciones. Accesos deben tener al menos 6 m de ancho, y distancias mínimas de 15 m entre ejes de entrada y salida.
Seguridad y Radios de Giro	Radio de giro mínimo: 14 m para vehículos grandes y 7.5 m para vehículos pequeños. Estaciones que no cumplan no podrán atender vehículos de carga
Alturas Mínimas y Materiales Constructivos	Altura mínima: 2.4 m para vehículos pequeños y 3.9 m para camiones. Usar materiales resistentes al fuego y al calor.
Servicios Sanitarios	Deben ofrecer servicios sanitarios para el público y empleados, incluyendo inodoros, lavamanos y duchas según especificaciones.
Servicios Complementarios	Contar con surtidores de agua, servicio de aire con medidor de presión y áreas de protección para peatones.
Seguridad Contra Incendios	Cumplir con normas de seguridad contra incendios establecidas por el Cuerpo de Bomberos.

SECCIÓN VI: CENTROS DE REUNIÓN

Esta normativa aplica a todas las edificaciones utilizadas para teatros, cines, auditorios, salas de conciertos, servicios religiosos y otros locales de uso similar, conforme al Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

Art. 368. Ámbito de Aplicación.

Las edificaciones destinadas a usos culturales, religiosos y de espectáculos públicos deberán cumplir con las disposiciones establecidas en esta normativa, además de las regulaciones generales vigentes.

Art. 369. Clasificación.

Las edificaciones se clasifican en cuatro categorías según su capacidad de usuarios. La **Primera Categoría** incluye edificaciones con más de 1,000 usuarios, que requieren acceso principal a dos calles o espacios públicos con un ancho mínimo de 10 metros. La **Segunda Categoría** abarca aquellas con una capacidad entre 500 y 1,000 usuarios, las cuales deben tener frente a una calle de al menos 10 metros de ancho y un acceso lateral de al menos 3 metros. La **Tercera Categoría** corresponde a

edificaciones que pueden albergar entre 150 y 500 usuarios, las cuales deben tener acceso a través de dos pasajes que midan al menos 5 metros de ancho. Por último, la **Cuarta Categoría** se refiere a edificaciones con menos de 150 usuarios, que deben comunicarse mediante pasajes de al menos 2.5 metros de ancho.

Art. 370. Aspectos Generales.

Los centros de reuniones se regirán de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 40. ASPECTOS GENERALES CENTROS DE REUNIÓN	
Aspectos	Descripción
Altura de la Edificación	Los locales de espectáculos no podrán exceder de dos pisos, salvo para edificios que cumplan con las normas de seguridad.
Permiso de Funcionamiento	Ninguna edificación podrá operar sin el permiso del Cuerpo de Bomberos y la autoridad municipal, previa inspección
Adaptación de Edificios Existentes	Los edificios existentes deberán ajustarse a las normas vigentes en un plazo determinado por la autoridad municipal.
Requisitos de Construcción	Las edificaciones deberán cumplir con las normas para accesos, permitiéndose el uso de madera únicamente en acabados.
Altura Libre	La altura mínima libre en el interior será de al menos 3 m desde el piso hasta el cielo raso.
Iluminación de Emergencia	Se debe proveer un sistema de iluminación de seguridad activo durante el evento.
Condiciones Acústicas	Los espacios deben estar aislados para evitar la transmisión de ruido y garantizar un buen rendimiento sonoro.
Ventilación	Los locales deben garantizar un volumen mínimo de 3 m ³ por usuario y un sistema de ventilación adecuado. Las ventanas deben permitir la salida en caso de emergencia y estar libres de obstáculos.
Muros Cortafuegos	Las edificaciones deben estar separadas por muros cortafuegos sin aberturas.
Pasajes y Patios	Los pasajes deben mantenerse en un solo plano y libres de obstáculos.
Depósitos Subterráneos	No se permitirá la instalación de depósitos de materiales inflamables en sótanos.
Escaleras y Pasillos	Las escaleras deben ser de tramos rectos, de al menos 1.5 m de ancho, y los pasillos de al menos 1.2 m sin obstáculos.
Accesos y Puertas	Los accesos deben conectar con la vía pública sin escaleras intermedias y cumplir con especificaciones mínimas de ancho. Deben estar señalizadas, abrir hacia afuera y contar con barra antipánico.
Servicios Sanitarios	Serán separados para hombres y mujeres, con un número mínimo de piezas acorde a la capacidad del local.
Taquillas	Deben ubicarse en el vestíbulo exterior y no obstruir la circulación
Estacionamientos	Excepto en locales de cuarta categoría, se requerirá un estacionamiento de al menos una plaza por cada 15 asientos.

SECCIÓN VII: BARES, DISCOTECAS Y SALONES DE EVENTOS

Art. 371. Aprobación del Sitio.

Para obtener la aprobación del sitio destinado a la instalación de bares, discotecas o salones de eventos sociales, el solicitante debe presentar una solicitud ante la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico y deberá cumplir con las siguientes características:

- Ubicación:** El local debe estar situado a más de 200 metros de establecimientos educativos y de salud.
- Tamaño del Lote:** El lote debe tener un tamaño mínimo de 500 m².

- c) **Estudio Acústico:** Se requiere un estudio que garantice que el funcionamiento del local no interfiera con las edificaciones vecinas.
- d) **Área de Carga y Descarga:** El establecimiento debe disponer de un área adecuada para la carga y descarga de mercancías.
- e) **Estacionamientos:** Se debe prever un área mínima de estacionamientos, acorde con el tamaño del proyecto.

Art. 372. Requisitos para el Funcionamiento.

Una vez aprobado el sitio, se deberán cumplir los siguientes requisitos para la operación del establecimiento:

- a) **Puerta de Emergencia:** El local deberá contar con una puerta de emergencia debidamente señalizada.
- b) **Aislamiento Acústico:** Se deberá implementar un sistema de aislamiento acústico que evite la transmisión de ruido hacia las edificaciones colindantes.
- c) **Ventilación Adecuada:** El establecimiento deberá contar con un sistema de ventilación que garantice la circulación de aire y la salubridad del ambiente.
- d) **Plan de Control de Incendios:** Se deberá presentar un plan aprobado por el Cuerpo de Bomberos que incluya:
 1. Instalación de rociadores automáticos.
 2. Señalización clara para casos de emergencia y evacuación.

SECCIÓN VIII: MECÁNICAS, LAVADORAS Y VULCANIZADORAS

Art. 373. Ámbito de Aplicación.

Los establecimientos dedicados al mantenimiento y reparación de automotores, así como aquellos con uso mixto, deberán cumplir con las disposiciones establecidas en esta normativa, así como con las normas generales aplicables.

Art. 374. Clasificación de Establecimientos.

Los establecimientos se clasifican para efectos de esta normativa en las siguientes categorías:

- a) Taller automotriz.
- b) Mecánica automotriz liviana.
- c) Mecánica automotriz semipesada.
- d) Mecánica automotriz pesada.
- e) Mecánica en general.
- f) Vulcanizadoras.
- g) Lavadoras y lubricadoras.

Art. 375. Definiciones.

Cada categoría se define de la siguiente manera:

Taller Automotriz: Establecimiento para la reparación de bicicletas, motonetas y motocicletas.

Mecánica Automotriz Liviana: Servicios para vehículos de hasta 4 toneladas, como automóviles y furgonetas.

Mecánica Automotriz Semipesada: Reparación de vehículos como autobuses y camiones con capacidad de hasta 10 toneladas.

Mecánica Automotriz Pesada: Servicios para vehículos de más de 10 toneladas, incluyendo maquinaria pesada utilizada en construcción y transporte.

Mecánica en General: Talleres especializados en trabajos como cerrajería, plomería y fundición.

Vulcanizadoras: Reparación y mantenimiento de llantas y ruedas.

Lavadoras: Establecimientos dedicados al lavado y lubricación de vehículos.

Art. 376. Normas de Construcción.

Los establecimientos deberán cumplir con las siguientes normas de construcción:

Materiales: Uso de materiales estables y tratamiento acústico en áreas de alto nivel de ruido.

Pisos: Pavimento rígido adecuado para soportar el uso industrial.

Cubiertas y Desagüe: Sistema de evacuación de aguas pluviales y rejillas para un correcto drenaje del agua utilizada.

Altura Mínima: Espacio libre mínimo de 3 metros entre el piso y el cielo raso.

Revestimientos: Paredes lavables e impermeables hasta una altura mínima de 1.8 metros.

Ubicación: El establecimiento no debe generar contaminación hacia cuerpos de agua naturales.

Art. 377. Aspectos Generales.

Los establecimientos deberán tener en cuenta los presentes aspectos generales:

Tabla 41. ASPECTOS GENERALES MECÁNICAS, LAVADORAS Y VULCANIZADORAS	
Aspectos	Descripción
Sanitarios	Los establecimientos deberán contar con servicios sanitarios separados para el público y el personal, así como vestidores adecuados para los empleados.
Infraestructura Básica	Todos los establecimientos deberán contar con servicios de agua, energía eléctrica y sistema de canalización adecuados. Las lavadoras de vehículos deberán tener un pozo de agua natural y no podrán utilizar agua potable para sus actividades.
Protección Contra Incendios	Los establecimientos deberán construirse con materiales resistentes al fuego y contar con muros cortafuegos para separar las edificaciones colindantes, salvo que la distancia mínima sea de 6 metros. Deberán cumplir con las normas de seguridad contra incendios.
Accesos y Salidas	Los accesos para vehículos deberán tener un ancho mínimo de 2.8 metros si son independientes, o 5 metros si son combinados. No podrán ubicarse a menos de 20 metros de la esquina más cercana.
Señalización	Los establecimientos deberán contar con servicios sanitarios separados para el público y el personal, así como vestidores adecuados para los empleados.

SECCIÓN IX: EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

Art. 378. Ámbito de Aplicación.

Las edificaciones destinadas a alojamientos temporales, como hoteles, residencias, hostales y pensiones, deben cumplir con las disposiciones de esta normativa, así como con las regulaciones establecidas por el Ministerio de Turismo y otras disposiciones pertinentes.

Art. 379. De la Clasificación

Los establecimientos de alojamiento se clasifican según sus características y servicios ofrecidos en las siguientes categorías: a) Hoteles y hoteles residenciales; b) Hostales, pensiones y hosterías; c)

Establecimientos turísticos no hoteleros, que incluyen moteles, refugios, campamentos y ciudades vacacionales; d) Apartamentos, villas, cabañas y otros alojamientos similares.

Art. 380. Definiciones.

Para efectos de esta normativa, los establecimientos se definen como:

- a) Hotel: Establecimiento que ofrece alojamiento y servicios de alimentación, con un mínimo de 30 habitaciones.
- b) Hotel Residencia: Ofrece alojamiento y desayuno, sin servicio de comedor, con un mínimo de 30 habitaciones.
- c) Hostal: Proporciona alojamiento y servicios de alimentación, con capacidad entre 12 y 29 habitaciones.
- d) Pensión: Alojamiento con alimentación, con capacidad de entre 6 y 11 habitaciones.
- e) Motel: Alojamiento cercano a carreteras, con habitaciones independientes y servicio de cafetería las 24 horas, con capacidad de 6 a 29 unidades.

Art. 381. Aprobación Previa.

Los proyectos arquitectónicos de nuevos establecimientos de alojamiento deben obtener la aprobación previa del Ministerio de Turismo antes de ser presentados a la autoridad municipal competente.

Art. 382. Aspectos Generales.

Los establecimientos deberán tener en cuenta los presentes aspectos generales:

Tabla 42. ASPECTOS GENERALES EDIFICIOS DE ALOJAMIENTO	
Aspectos	Descripción
Instalaciones Comerciales:	Se permite la instalación de locales comerciales en áreas comunes como vestíbulos y pasillos, cumpliendo con dimensiones mínimas.
Pasillos y Circulaciones	Los pasillos deben ser anchos para garantizar circulación segura, con una reducción máxima del 15% si hay habitaciones a un lado.
Comedores	Los comedores deben tener adecuada ventilación y conexión funcional con la cocina. Si no hay ventilación natural, se instalarán sistemas mecánicos.
Servicios Sanitarios	Los baños deben ser fáciles de limpiar, con vestíbulos y servicios higiénicos en cada planta de hoteles de tres a cinco estrellas.
Generador de Emergencia	Hoteles de cinco estrellas deben contar con generador para todas las áreas; los de tres y cuatro, para áreas comunes y servicios esenciales.
Suministro de Agua	Mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día para hoteles de cinco, cuatro y tres estrellas, con al menos un 20% de agua caliente.
Manejo de Residuos	La recolección y almacenamiento de basura deben ser discretos y sin olores, asegurando su eliminación eficiente.

Art. 383. Condiciones Mínimas para Alojamiento.

Requisitos para hoteles, hostales, pensiones, y otros se regirán por el Reglamento de Alojamiento Turístico del Ministerio de Turismo.

SECCIÓN X: DE LOS REQUISITOS A PREDIOS DESTINADOS A MOTELES Y CENTROS DE TOLERANCIA

Moteles. La calificación del predio para este uso de suelo será otorgada por la Ilustre Municipalidad de Paltas, a través de la Dirección de Comisaría Municipal, la misma que solicitará información a la Dirección de Planificación para la viabilidad del uso del suelo.

Art. 384. De la Ubicación.

- a) El predio destinado a este uso de suelo deberá cumplir con las siguientes condiciones de ubicación:
- b) Deberá tener frente a vías interprovinciales, intercantonales o interparroquiales, y estar localizado en áreas cuya consolidación urbana sea difícil debido a sus características físico-topográficas, excepto en zonas protegidas de las cuencas hidrográficas.
- c) Deberá estar situado a un mínimo de 250 metros, medidos desde el lindero más cercano del predio donde se emplaza el motel, en la misma vía, y a una distancia no menor de 100 metros en radio de lugares de culto, educativos o recreativos.
- d) El predio deberá contar con un frente a vías cuya sección no sea menor a nueve metros. El promotor deberá incorporar un carril adicional de tres metros dentro del predio.
- e) Deberá mantener una distancia mínima de 200 metros, medidos desde el lindero más cercano, respecto a distribuidores o intercambiadores de tráfico, así como pasos a desnivel.
- f) El predio deberá respetar una distancia visual mínima de 100 metros, medida desde el punto central de vista del predio.

Art. 385. De las Características del Predio.

Las características que debe cumplir el predio destinado al emplazamiento del motel serán las siguientes:

- a) No se permitirá su localización en predios esquineros, salvo aquellos en los que se pueda garantizar que los accesos y salidas vehiculares se encuentran a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el arranque o inicio del ochave.
- b) El área mínima del predio será de 1.000 m² y el proyecto deberá incluir un diseño vial que garantice la seguridad y la adecuada circulación vehicular.

Art. 386. De la Infraestructura Básica.

El proyecto deberá contar con la dotación de servicios básicos necesarios, tales como agua potable, sistema de evacuación o tratamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

Art. 387. De los Aspectos Ambientales.

El emplazamiento del motel no deberá generar afectaciones a los recursos naturales en áreas protegidas, ni en zonas con vegetación nativa o endémica. Independientemente del tamaño del proyecto arquitectónico, deberá presentarse para su aprobación un estudio de paisaje que contemple el entorno, su influencia en el área circundante y su posible impacto en los recursos naturales.

Centros de Tolerancia. La calificación del predio para el uso de suelo destinado a centros de tolerancia será otorgada por la Ilustre Municipalidad de Paltas, a través de la Dirección de Comisaría Municipal, la cual solicitará información a la Dirección de Planificación para evaluar la viabilidad del uso del suelo.

Art. 388. Definición y Regulación de Centros de Tolerancia.

Los Centros de Tolerancia se definen como establecimientos destinados exclusivamente al entretenimiento de personas mayores de 18 años, y están asociados a actividades de carácter sexual.

Este uso se ampara en el Acuerdo Ministerial Nro. 0887 del Ministerio del Interior, emitido el 9 de febrero de 2018, y en el Acuerdo Ministerial Nro. 0069 del 25 de abril de 2019, artículo 10. Los establecimientos que realicen este tipo de actividades deberán cumplir con esta definición en los procesos de regulación y planificación urbanística.

Art. 389. De la Ubicación.

El predio destinado a Centros de Tolerancia deberá cumplir con los siguientes requisitos de ubicación:

- a) Deberá estar localizado en el área de la zona de tolerancia designada, conforme a la Tabla 204, en el Centro Urbano de Catacocha, con un área de 16,72 ha, y a una distancia de al menos 5,50 km del límite urbano.
- b) Deberá situarse a una distancia mínima de entre 500 y 1.000 metros de instituciones educativas, lugares de culto, y zonas residenciales, garantizando un aislamiento adecuado de equipamientos sensibles.
- c) No se permitirá su localización en áreas residenciales, manteniendo una distancia mínima de 1.000 metros de las mismas.
- d) El predio deberá contar con acceso a vías principales que permitan una circulación segura y accesible, con un frente adecuado para transporte público y el respectivo control policial.

Art. 390. Servicios e Infraestructura.

Para el adecuado funcionamiento de los Centros de Tolerancia, el predio deberá contar con los servicios básicos, tales como:

- a) Agua potable y alcantarillado adecuado para la actividad, así como un sistema de manejo de residuos sólidos que asegure condiciones higiénicas.
- b) Infraestructura sanitaria que cumpla con las normativas de salud pública vigentes, garantizando condiciones seguras y salubres para los usuarios.

Art. 391. Supervisión y Mantenimiento.

La Dirección de Comisaría Municipal, en conjunto con la Dirección de Planificación, deberá realizar supervisiones periódicas para asegurar el cumplimiento de las normativas y la adaptación de estas conforme a las necesidades de la población.

Art. 392. Seguridad y Control.

Las zonas destinadas a estos usos deberán contar con seguridad y control policial permanentes, y disponer de un sistema de monitoreo que garantice el orden y la seguridad de las actividades desarrolladas en los centros de tolerancia.

SECCIÓN XI: EDIFICACIONES DE SALUD

Esta normativa se aplica a todas las edificaciones destinadas a servicios de salud, como hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centros de rehabilitación y otros establecimientos similares, de acuerdo con el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios.

Art. 393. Aspectos Generales.

Los establecimientos deberán tener en cuenta los presentes aspectos generales:

Tabla 43. ASPECTOS GENERALES EDIFICIOS DE SALUD	
Aspectos	Descripción
Accesos	Las edificaciones de asistencia hospitalaria deben contar con accesos diferenciados para pacientes de consulta externa, emergencias y personal, garantizando una circulación ordenada y eficiente.
Altura de los Locales	Vestíbulos y salas de pacientes deben tener una altura mínima de 3 metros; otros espacios deben ajustarse a las necesidades del equipo, con un mínimo de 2.4 metros.
Elevadores:	Al menos un elevador multifuncional por cada 100 camas; en edificaciones con más de tres pisos, al menos dos elevadores, uno exclusivo para abastecimiento.
Estacionamientos	Se requiere una plaza de estacionamiento por cada dos camas para el público y una por cada cuatro camas para el personal
Rampas	Rampas peatonales deben tener un ancho mínimo de 1.2 metros, pendiente no superior al 10% y piso antideslizante.
Escaleras	Una escalera principal por cada 250 camas o 40 camas por planta; escaleras de emergencia deben tener contrahuellas de 0.16 m y huellas de 0.30 m.
Pasillos y Circulaciones	Ancho mínimo de 1.8 metros para circulación general y 3.6 metros para transferencia de pacientes; garantizar aislamiento acústico y ventilación.
Puertas	Deben abrirse hacia el exterior, no obstruir la circulación, y contar con cierre automático; anchos mínimos varían según el uso (0.90 m para consultorios, hasta 1.40 m en quirófanos).
Lavanderías	Separadas para ropa limpia y sucia, con un área mínima de 1.2 m ² por cama, materiales de fácil limpieza y pisos antideslizantes.
Generador de Emergencia	Sistema que restablezca el servicio eléctrico en un plazo máximo de 9 segundos, según el Ministerio de Salud Pública.
Cocinas	Área mínima de 0.5 m ² por cama, paredes lavables y superficies lisas, con un sistema de separación para platos limpios y sucios.
Esterilización	Área mínima de 0.9 m ² por cama, ventilación por extracción de aire, y sistema de autoclave para condiciones de asepsia.
Salas de Enfermos	Capacidad máxima de 6 camas para adultos y 8 para niños, con áreas de aislamiento: 10% de camas en adultos y 20% en pediatría para aislamiento.
Salas de Operaciones y Quirófanos:	Área mínima de 30 m ² , condiciones de asepsia, climatización, al menos dos lavabos quirúrgicos y diseño que restrinja el acceso directo.
Servicios Sanitarios	Adecuados para cada sala de hospitalización, un baño completo por cada 6 camas, especificaciones para baños en aislamiento y áreas públicas.
Protección Contra Incendios	Medidas de seguridad que incluyan muros resistentes al fuego, alarmas, extintores y sistemas de evacuación que no dependan de medios mecánicos

SECCIÓN XII: EDIFICIOS DESTINADOS A LA RELIGIÓN

Art. 394. **Ámbito de Aplicación y Características de Edificaciones.**

Las edificaciones destinadas al culto deben cumplir con las disposiciones de esta normativa, así como con las regulaciones aplicables a centros de reunión y lo estipulado en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios.

- a) **Área de la Sala de Culto:** El área de la sala principal se calculará considerando un espacio de al menos un metro cuadrado por cada dos asistentes, garantizando un volumen de aire mínimo de 2.5 m³ por persona para asegurar una adecuada ventilación.

- b) **Altura Libre Mínima:** La altura mínima en cualquier punto de la sala de culto, medida desde el nivel del piso hasta el cielo raso, deberá ser de al menos 3 metros, asegurando un espacio adecuado para la comodidad de los asistentes.
- c) **Locales Anexos:** Los locales anexos a la sala principal, tales como habitaciones, salas de congregaciones, conventos y otros espacios de uso similar, deberán cumplir con todas las normas y disposiciones de construcción establecidas en este cuerpo normativo.
- d) **Estacionamientos:** Los edificios destinados al culto deberán contar con un área de estacionamiento con capacidad mínima de un puesto por cada 20 asistentes, garantizando así el acceso y comodidad de los usuarios.

SECCIÓN XIII: ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Art. 395. **Ámbito de Aplicación.**

Esta normativa se aplica a todas las edificaciones destinadas a espectáculos deportivos, incluyendo estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos y otras instalaciones similares. Todas estas edificaciones deben cumplir con las disposiciones establecidas en este capítulo

Art. 396. **Graderíos.**

Tabla 44. ESPECIFICACIONES DE GRADERÍOS	
Altura máxima:	0.45 metros por grada.
Profundidad mínima:	0.70 metros.
Altura libre mínima en graderíos cubiertos:	3 metros desde el piso de la grada más alta hasta el techo.
Ancho mínimo por espectador:	0.45 metros.
Visibilidad:	Se garantizará una visibilidad clara para todos los espectadores desde cualquier punto del graderío.
Sistema de drenaje:	Efectivo, con pendientes mínimas del 2% para la evacuación de aguas pluviales.

Art. 397. **Circulaciones en el Graderío.**

Las circulaciones en los graderíos deberán cumplir con las siguientes condiciones: se deberá contar con una escalera por cada 9 metros de desarrollo horizontal del graderío, con un ancho mínimo de 0.90 metros. Además, se deberán colocar pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas, con una sección que no sea menor que la suma de las secciones reglamentarias de las escaleras que desembocan en ellos

Art. 398. **Salidas.**

Las salidas de los graderíos deberán tener un ancho mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas que desembocan en ellas. Las puertas deberán abrir hacia el exterior para facilitar la evacuación, y se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice la salida de los espectadores.

Art. 399. **Servicios Sanitarios.**

Los servicios sanitarios deberán garantizar la privacidad y estar separados para hombres y mujeres, cumpliendo con la siguiente proporción: un inodoro, tres urinarios y dos lavabos por cada 450 espectadores o fracción.

Art. 400. **Estacionamientos.**

Las áreas de estacionamiento para los edificios destinados a espectáculos deportivos deberán disponer de un puesto de estacionamiento por cada 50 asistentes.

SECCIÓN XIV: EDIFICIOS PARA INDUSTRIA

Art. 401. Estacionamientos Industriales.

Las áreas de estacionamiento para edificaciones industriales deberán contar con al menos una plaza de estacionamiento por cada 100 m² de área construida, garantizando una adecuada gestión del tráfico vehicular dentro de las instalaciones

Art. 402. Aspectos Generales.

Los establecimientos deberán tener en cuenta los presentes aspectos generales:

Tabla 45. ASPECTOS GENERALES EDIFICIOS PARA INDUSTRIA	
Aspectos	Descripción
Prevención Contra Incendios	Los edificios industriales de alto riesgo deben contar con muros cortafuegos y cumplir con la normativa de prevención de incendios. El uso de locales habitacionales en áreas industriales está permitido solo en manufacturas pequeñas, con aprobación ambiental y separación adecuada.
Servicios Sanitarios	Debe haber servicios separados para hombres y mujeres, con al menos un inodoro y lavabo por sexo. Se requiere un inodoro, lavabo, urinario y ducha para cada 60 trabajadores varones, y un inodoro, ducha y lavabo para cada 40 trabajadoras.
Sala de Primeros Auxilios	Instalaciones industriales con más de 25 trabajadores deben contar con una sala de primeros auxilios equipada. Si hay más de 30 trabajadoras, se requerirá una sala cuna.
Chimeneas Industriales	Las chimeneas deben ser al menos 15 metros de altura o superior al 30% de la altura promedio de edificios circundantes, conforme a la evaluación de impacto ambiental.
Requisitos Adicionales y Restricciones	Los proyectos industriales deben incluir soluciones para evitar la contaminación y medidas contra el ruido y vibraciones. No se permiten establecimientos industriales en sótanos o niveles inferiores al nivel de calle.
Condiciones de Trabajo y Seguridad	Los locales de trabajo deben tener una capacidad mínima de 10 m ³ por trabajador. Deben contar con sistemas de ventilación y pisos impermeables en áreas que manejen sustancias orgánicas.
Evacuación y Seguridad	Las salidas de emergencia deben permitir una rápida evacuación. Los locales que fabriquen productos alimenticios deben cumplir con estrictos requisitos de limpieza
Manejo de Vehículos Pesados	Las industrias deben tener un área adecuada para maniobrar vehículos pesados, evitando afectar el tráfico público.
Normas Eléctricas	Todas las instalaciones eléctricas deben cumplir con los estándares de la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A. para garantizar un suministro seguro.
Almacenamiento de Materiales Peligrosos	Los productos inflamables deben almacenarse en áreas específicas, alejadas de salidas principales y accesos a escaleras.
Control de Emisiones y Tratamiento de Residuos	Las industrias contaminantes deben tratar sus residuos antes de descargarlos en alcantarillado o atmósfera, incumplimientos pueden suspender operaciones.
Medidas contra Vibraciones e Impacto Ambiental	Los maquinarias que generan vibraciones deben estar en cimentaciones aisladas. Se requerirá un cerramiento perimetral con vegetación para mitigar el impacto visual y ambiental.

SECCIÓN XV: PISCINAS

Art. 403. Definiciones.

Para efectos de esta normativa, se entenderá por piscina cualquier estructura o estanque diseñado para actividades acuáticas, incluyendo instalaciones y equipos complementarios. Las piscinas se clasifican en:

- Piscina pública: Abierta al público en general.
- Piscina semipública: Uso exclusivo para socios, huéspedes o miembros de hoteles, clubes y comunidades.
- Piscina privada: De uso exclusivo para el propietario y sus allegados.
- Piscina intermitente: Requiere renovación completa del agua de forma periódica.
- Piscina continua: Agua fresca fluye y se drena constantemente mediante un sistema especializado.
- Piscina de recirculación: Reutiliza el agua tratada mediante sistemas de filtración.

Límite de carga: Número máximo de usuarios que pueden estar en la piscina y su área circundante al mismo tiempo.

Art. 404. Permiso.

La construcción, modificación y operación de piscinas deberá contar con la aprobación previa de la Jefatura Provincial de Salud, de acuerdo con las normativas establecidas por el Ministerio de Salud Pública, antes de iniciar los trámites municipales correspondientes.

Art. 405. Obligatoriedad.

Las piscinas públicas y semipúblicas deberán contar con vestuarios equipados con guardarropas, duchas y lavapiés, servicios higiénicos, equipos para el control de calidad del agua, personal capacitado para rescate y primeros auxilios, así como señalización que incluya información sobre horarios, capacidad y normas de uso.

Art. 406. Piscinas Infantiles.

Las piscinas públicas o semipúblicas deberán contar con una piscina adicional exclusivamente para menores de 10 años, la cual tendrá una profundidad máxima de 0.70 m y pendientes hacia los desagües que no superen el 2%.

Art. 407. Plazo para Adecuaciones.

Las piscinas existentes deberán realizar las adecuaciones necesarias conforme a esta normativa dentro del plazo que determine el Departamento de Control Urbano.

Art. 408. Aspectos Generales.

Las piscinas deberán tener en cuenta los presentes aspectos generales:

Tabla 46. ASPECTOS GENERALES PISCINAS	
Aspectos	Descripción
Materiales y Acabados	Las piscinas deberán construirse con materiales impermeables y resistentes, como hormigón, y sus superficies deberán ser pulidas, de fácil limpieza y de colores claros, asegurando que no presenten grietas ni hendiduras.
Profundidad	La profundidad variará entre 0.90 y 1.50 metros en la parte menos profunda, y entre 1.80 y 3.60 metros en la más profunda, asegurando que al menos el 80% del área tenga una profundidad menor a 1.50 metros.
Pendientes del Fondo	El fondo deberá tener un declive uniforme, con una pendiente máxima permitida entre el 5% y el 6%, sin cambios bruscos.
Asideros y Canaletas	Las piscinas deberán contar con asideros alrededor de todo su perímetro, recomendándose el uso de canaletas de rebalse adecuadamente diseñadas.
Escaleras	Se instalarán escaleras en cada esquina, preferiblemente con peldaños empotrados en las paredes. La distancia máxima entre escaleras contiguas no deberá superar los 23 metros.
Entradas y Salidas de Agua	Las entradas y salidas de agua deberán diseñarse de acuerdo con las normas de la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.
Trampolines	Los trampolines deberán cumplir con requisitos de seguridad y resistencia, con una distancia mínima de 3.50 metros del trampolín al borde. Se prohíbe la instalación de trampolines con una altura superior a 3 metros en piscinas públicas.
Lavapiés	Los lavapiés deberán ubicarse para su uso obligatorio antes de entrar a la piscina, con un diseño eficiente para la desinfección y adecuada dosificación de cloro.
Circulación Perimetral	Se deberá construir un pasillo perimetral alrededor de la piscina con un ancho mínimo de 1.20 metros y una pendiente del 2% en dirección contraria a la piscina.
Capacidad y Carga Máxima	La capacidad máxima se calculará en función del sistema de desinfección, permitiendo un máximo de cinco bañistas por metro cúbico y no podrá exceder de una persona por cada 2.5 metros cuadrados de superficie.
Iluminación	La iluminación deberá ser uniforme y difusa, garantizando una intensidad de 120 a 200 lux, con iluminación subacuática si es necesario, cumpliendo con los estándares de seguridad.
Vestuarios y Servicios Sanitarios	Los vestuarios deberán ser separados por género, bien ventilados y con materiales lavables. Los servicios sanitarios deberán estar cerca de los vestuarios, manteniendo una proporción adecuada de sanitarios y duchas.
Equipos de Limpieza y Mantenimiento	Las piscinas deberán disponer de grifos y equipos suficientes para asegurar la limpieza diaria de vestuarios, corredores y áreas de servicio.
Instalaciones Hidráulico-Sanitarias	Todas las instalaciones hidráulico-sanitarias deberán cumplir con los estándares de calidad establecidos para asegurar el correcto funcionamiento y la higiene de las piscinas.

La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta Sección, y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el "Reglamento de Piscinas" del Ministerio de Salud Pública.

SECCIÓN XVI: CEMENTERIOS

Art. 409. Aspectos Generales. - Cementerios y Salas de Velación.

Se podrá autorizar la construcción de cementerios de administración privada, se construirán en sectores de la ciudad que no dispongan de este servicio, y que no pueden ser atendidos directamente por el GAD Municipal, o que el Concejo municipal, considere necesario promoverlos.

Estarán ubicados dentro o fuera del perímetro urbano de la ciudad, y se acogerán a las normas y regulaciones técnicas establecidas para los cementerios municipales. Como mínimo en su planificación, deberá destinarse un área no menor al 5 % de la superficie para la inhumación gratuita de fallecidos indigentes en el caso de los cementerios municipales. El proyecto debe ser previamente socializado con la comunidad del sector y contar con un estudio de impacto ambiental.

TÍTULO V: CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURAS

CAPÍTULO I: CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURAS

SECCIÓN I: ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Art. 410. Red de Energía Eléctrica.

La red de energía eléctrica es un sistema de distribución que funciona a partir de una subestación, y debe integrarse de manera armónica con la infraestructura vial de la zona urbana. Este sistema está compuesto por circuitos diseñados para operar de forma continua y eficiente, incluso durante el mantenimiento, sin afectar a las áreas urbanas cercanas.

Art. 411. Generalidades.

Control y Distribución de la Luz: Las luminarias deben dirigir la luz eficientemente para garantizar una adecuada visibilidad en las calles.

Se clasificarán según su patrón de distribución lateral y vertical, así como la altura de instalación y la distancia entre luminarias.

Regulación de Potencia Lumínica: La intensidad de luz emitida se ajustará según las categorías definidas para cada tipo de luminaria.

Tipos de Postes de Iluminación: Se usarán varios tipos de postes según el diseño y sector, incluyendo: Punta de poste, Tipo látigo, Tipo "T", Lateral sin brazo o adosado, Lateral con brazo tipo bandera, Tipo múltiple.

Altura y Montaje de Luminarias: La altura se ajustará según el espaciamiento, la posición lateral y el tipo de flujo luminoso, con reducciones en áreas peatonales y residenciales.

Espaciamiento de Luminarias: La distancia entre luminarias se determinará según la longitud de las manzanas, la geometría de las calles y la ubicación de los postes.

Ubicación de Luminarias: Pueden instalarse en el centro de la calle, en la orilla, o en configuraciones alternadas.

Niveles y Uniformidad de Iluminación: Los niveles de iluminación deberán alinearse con el Plan de Ordenamiento Urbano, garantizando un equilibrio entre los valores mínimos y máximos, así como una distribución uniforme.

Art. 412. Alumbrado Público.

El alumbrado público debe instalarse desde la primera fase de una urbanización, cumpliendo con las normativas vigentes. Está prohibido suministrar energía a urbanizaciones no autorizadas, con multas de USD 600 a USD 1,500 por infracciones.

Art. 413. Iluminación en Zonas Conflictivas.

En áreas de tránsito conflictivo, la iluminación debe ser igual o superior a los niveles recomendados para cada vía, asegurando visibilidad para conductores y peatones.

Art. 414. Iluminación de Callejones.

Los callejones deben tener iluminación similar a las intersecciones de bajo tráfico, para garantizar la seguridad de los transeúntes.

Art. 415. Iluminación en Andadores y Ciclovías.

En parques, los andadores y ciclovías deben contar con iluminación en una franja de 2.5 metros a cada lado, con un nivel de luz equivalente a un tercio del requerido en la vía principal.

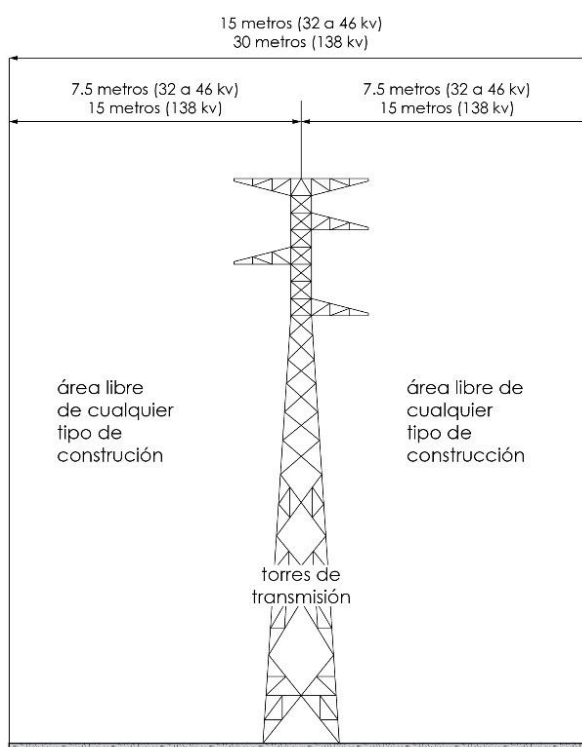
Art. 416. Instalación de Postes.

Los postes de iluminación deben cumplir con especificaciones técnicas y contar con autorización municipal. Los responsables deben pagar las tasas correspondientes.

Art. 417. Prohibiciones en Redes Eléctricas.

- a) Se deberá respetar estrictamente los márgenes de seguridad establecidos por la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A. (EERSSA), en función del tipo de infraestructura eléctrica y el voltaje de las redes. Estos márgenes están diseñados para garantizar la seguridad de los habitantes y la integridad de las infraestructuras públicas y privadas. Cualquier actividad de construcción, intervención o mantenimiento que se realice en proximidad a las redes eléctricas deberá cumplir con estos parámetros.
- b) Se prohíbe la ampliación del servicio de alumbrado público sin la autorización previa de la **Dirección de Planificación**.
- c) La instalación de líneas de transmisión de alto voltaje en la zona urbana del cantón Paltas está prohibida, a menos que cuente con la autorización expresa del Municipio.

Esquema 7. Márgenes de Seguridad de Torres de Transmisión



Art. 418. Sanciones por Incumplimiento.

- a) Las sanciones por incumplimiento incluyen: Demolición de estructuras no autorizadas, Multas de USD 450 a USD 3,000 según la gravedad de la infracción y Pago por daños ocasionados.
- b) La Dirección de Planificación supervisará el cumplimiento de estas normas.
- c) Funcionarios responsables enfrentarán multas de USD 15 a USD 90.
- d) Las instalaciones clandestinas conllevarán multas de USD 30 a USD 180. Hasta que se implemente la red subterránea, se cobrará un canon anual por cada metro lineal de cables en la vía pública.

SECCIÓN II: REGULACIÓN Y CONDICIONES PARA ESTRUCTURAS DE ANTENAS Y SU INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIO MÓVIL AVANZADO (SMA)

Art. 419. Objeto y Ámbito de Aplicación.

Esta sección establece las normas para la implementación de estructuras fijas que soporten antenas y su infraestructura relacionada con el Servicio Móvil Avanzado (SMA) en el cantón Paltas. Su objetivo es asegurar el cumplimiento de las normativas de zonificación, uso del suelo y la reducción del impacto ambiental, conforme a las leyes y ordenanzas vigentes.

Art. 420. Condiciones Generales para la Instalación de Estructuras de Soporte de Antenas.

La instalación de antenas del SMA deberá cumplir con las normativas de zonificación y uso del suelo, respetando las siguientes condiciones:

- a) Integración al entorno mediante medidas de mimetización.
- b) Obtención de permiso del Ministerio del Ambiente, Agua y Transito Ecológico para instalaciones en áreas protegidas.
- c) Prohibición de instalaciones en monumentos históricos y bienes patrimoniales.
- d) Aprobación técnica requerida para instalaciones en áreas históricas.
- e) Prohibición en áreas arqueológicas no edificadas.
- f) Consulta y socialización del proyecto con la comunidad en áreas residenciales.
- g) Prohibición de instalaciones a menos de 200 metros de instituciones de concurrencia masiva.
- h) Las antenas en centros urbanos deben armonizar con el entorno arquitectónico.

Art. 421. Condiciones Específicas para Estructuras de Soporte de Antenas.

Las estructuras de soporte podrán instalarse hasta una altura de 60 metros en áreas urbanas y 110 metros en zonas rurales de baja densidad poblacional. Deberán ubicarse en áreas sólidas de edificaciones existentes, respetando criterios de proporción y mimetización para reducir el impacto visual.

Art. 422. Requisitos para la Instalación del Cuarto de Equipos.

El cuarto de equipos podrá situarse en cubiertas planas, plantas bajas, retiros laterales o posteriores de las edificaciones, respetando la normativa vigente y asegurando que no interfiera con el mantenimiento de la estructura.

Art. 423. Instalación del Cableado en Edificios.

El cableado para telecomunicaciones deberá instalarse en ductos o canaletas adecuadas, ocultas en las fachadas o interiores de los edificios, respetando la armonía estética. En nuevas construcciones, se deberá prever infraestructura específica para telecomunicaciones.

Art. 424. Prohibiciones y Condicionantes para Instalaciones de Antenas.

Se prohíbe la instalación de estructuras de soporte de antenas en áreas sensibles sin los permisos correspondientes y en zonas que afecten la integridad visual o ambiental de entornos protegidos.

Art. 425. Impacto Visual, Paisajístico y Ambiental.

La infraestructura del SMA debe minimizar su tamaño e impacto visual, integrándose armoniosamente al entorno urbano y paisajístico. Las emisiones de gases, ruidos y vibraciones provenientes de generadores de emergencia deberán cumplir con los estándares ambientales establecidos por la normativa vigente.

Art. 426. Señalización de Advertencia.

Cuando las emisiones de radiación no ionizante excedan los límites permitidos por la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones (ARCOTEL), las estructuras de soporte de antenas deberán contar con señalización adecuada, conforme al Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante.

Art. 427. Seguro de Responsabilidad Civil.

Los prestadores del SMA deberán contar con una póliza de seguro vigente que cubra la responsabilidad civil frente a terceros por posibles daños causados por sus instalaciones, equivalente a cincuenta salarios básicos unificados, vigente durante todo el periodo de validez del permiso de implantación.

Art. 428. Permiso Municipal de Implantación.

Para la instalación de estructuras de soporte de antenas, los prestadores del SMA deberán obtener un permiso de la Dirección de Planificación, presentando la siguiente documentación:

- a) Copia del recibo del impuesto predial del año fiscal vigente del predio donde se realizará la instalación.
- b) Autorización de uso de frecuencias y/o registro de la estación emitido por la autoridad competente.
- c) Permiso ambiental otorgado por la entidad correspondiente.
- d) Informe favorable de la Dirección de Planificación para instalaciones en lugares históricos no catalogados como patrimonio.
- e) Certificado de vigencia de la póliza de seguros de responsabilidad civil.
- f) Informe de línea de fábrica o su documento equivalente.
- g) Formulario de aprobación de planos para construcciones mayores a 40 metros cuadrados o en zonas residenciales.
- h) Plano de implantación de las antenas con características técnicas, detalles de mimetización y ubicación precisa.
- i) Informe técnico de un Ingeniero Civil que garantice la estabilidad sísmica de las estructuras.
- j) Consentimiento unánime de los copropietarios para modificaciones en inmuebles bajo régimen de propiedad horizontal.
- k) Autorización de la asamblea de copropietarios para instalaciones en áreas comunales.
- l) Acta de socialización y consulta con los residentes del sector que certifique la aceptación mayoritaria del proyecto.

Una vez cumplidos todos los requisitos, Regulación Urbano evaluará y tramitará el permiso de implantación en un plazo máximo de 30 días hábiles. Las solicitudes se atenderán en orden de presentación, y el permiso tendrá una vigencia inicial de dos años, renovable y sujeto a revocación en caso de incumplimientos. El plazo máximo para la instalación de la estructura será de seis meses desde la emisión del permiso. Si no se cumple, el permiso será revocado y se deberá reiniciar el proceso.

Una vez operativa, el prestador del SMA deberá solicitar al órgano rector la medición de las emisiones de radiación no ionizante y entregar una copia del informe técnico a la Unidad Administrativa Municipal dentro de los diez días hábiles posteriores. Esta disposición no aplica para los repetidores de microondas.

Art. 429. De los Permisos.

El costo del permiso de implantación se calculará según la altura de la estructura, estableciendo un valor base ajustado por tamaño. Las tasas recaudadas se destinarán exclusivamente a cubrir gastos administrativos, técnicos y de inspección.

La renovación del permiso deberá solicitarse con dos meses de anticipación a su vencimiento, presentando documentación actualizada. El monto de renovación será individual para cada estación y ascenderá a cinco remuneraciones básicas unificadas.

Art. 430. Inspecciones y Fiscalización.

La Municipalidad realizará inspecciones semestrales a las estaciones de SMA, notificando previamente a los prestadores. El incumplimiento de las normas durante estas inspecciones resultará en sanciones económicas.

Art. 431. Infracciones, Sanciones y Multas.

Queda prohibida la instalación de infraestructuras de soporte de antenas sin el permiso correspondiente. Las infracciones incluyen:

- a) Obstrucción a la inspección: multa de cinco remuneraciones básicas unificadas.
- b) Instalaciones sin permiso: multa de ocho remuneraciones básicas unificadas y plazo de 30 días para regularizar.
- c) Falta de regularización: multa duplicada y orden de desmontaje en 15 días.
- d) Retiro de estructuras: la Comisaría Municipal procederá al retiro a expensas del titular.
- e) Incumplimiento de condiciones del permiso: multa de cinco remuneraciones básicas unificadas y plazo para subsanar.
- f) Accidentes o siniestros: ejecución de la póliza de seguro y multa de diez remuneraciones básicas unificadas.

Las infracciones y sanciones serán gestionadas por la Comisaría, cumpliendo con el debido proceso. Las obligaciones en esta sección son complementarias a otras disposiciones legales relativas a la defensa del consumidor y la protección ambiental.

Los recursos recaudados por multas derivadas del incumplimiento de este capítulo se destinarán exclusivamente a la realización de obras en el sector donde se ubique la infraestructura de soporte de antenas.

SECCIÓN III: EDIFICACIONES EN IGUALDAD ARQUITECTÓNICA

Art. 432. Edificios y Áreas donde se debe aplicar las Normas de Accesibilidad.

Edificios y áreas públicas y privadas donde se aplicarán prioritariamente las normas de accesibilidad de esta sección:

- a) Residencias estudiantiles con capacidad superior a 50 plazas.
- b) Orfanatos.
- c) Hoteles con capacidad mayor a 50 plazas.
- d) Residencias de adultos mayores, en áreas comunes y en al menos el 15% de sus habitaciones.
- e) Estaciones de autobuses.
- f) Aeropuertos.
- g) Establecimientos comerciales con más de 500 m² de construcción en una única unidad.
- h) Instituciones bancarias con más de 500 m² de construcción.
- i) Centros sanitarios de todo tipo con una superficie superior a 500 m².
- j) Centros asistenciales con más de 500 m² de construcción.
- k) Servicios de la administración pública con más de 500 m² de construcción o con una capacidad superior a 50 personas en sus áreas públicas.
- l) Instituciones educativas.
- m) Servicios religiosos con más de 500 m² de construcción o con una capacidad superior a 50 personas.
- n) Servicios culturales con más de 500 m² de construcción o con una capacidad superior a 50 personas en sus áreas públicas.
- o) Teatros con capacidad superior a 50 plazas.
- p) Cines con capacidad superior a 50 plazas.
- q) Estadios deportivos

Art. 433. Pavimentos para Circulación Peatonal y Mixta.

Los pavimentos en áreas destinadas a la circulación de peatones y al tráfico mixto deberán ser de materiales duros y antideslizantes. Para orientar a personas invidentes, se instalarán franjas de pavimento de un metro de ancho en todos los frentes de vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobús y cualquier obstáculo o desnivel en la vía pública. Estas franjas estarán compuestas por losetas especiales con textura identificable táctilmente. Además, en los tramos de acera correspondientes a los pasos peatonales, se deberá colocar pavimento de advertencia, con al menos una franja transversal de un metro de ancho en cada extremo del paso.

Art. 434. Elementos Volados.

Todos los elementos volados, como señales de circulación, vegetación y accesorios de establecimientos (toldos, rótulos publicitarios, etc.), deberán estar instalados a una altura mínima de 2,10 metros sobre el área de libre circulación. Para proteger estos espacios de obstáculos como zanjas o kioscos, se establecerán vallas opacas, estables y continuas, con una distancia de un metro donde se añadirá un elemento ligero, como una cuerda, como advertencia y guía para personas invidentes. Estas estructuras deben permitir un paso libre de al menos 1,80 metros con trayectoria rectilínea. Asimismo, no se permitirá la instalación de elementos que dirijan el agua de lluvia hacia la vía pública; esta deberá conectarse a las bajantes de la edificación y ser conducida hacia la red de saneamiento público.

Art. 435. Parques y Jardines.

En parques, jardines y zonas deportivas o recreativas, se establecerán caminos o sendas con una anchura mínima de 1,80 metros, pavimentados con materiales indeformables y antideslizantes. La distribución de estos caminos facilitará el acceso a elementos de concurrencia pública y permitirá un recorrido general. Los hitos instalados en las sendas peatonales para restringir el paso de vehículos deberán dejar un espacio libre mínimo de 0,85 metros para permitir el paso de sillas de ruedas.

Art. 436. Estacionamientos.

En los aparcamientos, se deberá reservar una plaza especial para vehículos que transporten a personas con capacidades diferentes por cada cien plazas o fracción, ubicadas en lugares accesibles y debidamente señalizadas. Para evitar el uso indebido, cada plaza deberá pintarse con el símbolo correspondiente y la leyenda "personas con discapacidad".

Art. 437. Cambios de Nivel.

Para garantizar la accesibilidad en cambios de nivel, se incorporarán escaleras, rampas y ascensores, según las especificaciones de la normativa vigente.

Escaleras:

- a) Deben ser de trazo recto; se prohíben las escaleras de caracol o abanico si sus huellas no alcanzan un fondo mínimo de 0,30 m.
- b) Los escalones deberán estar diseñados sin aristas vivas, con huellas antideslizantes.
- c) El ancho mínimo será de 1,20 m, con una huella mínima de 0,30 m. Se prohíben desniveles con menos de tres peldaños.

Rampas:

- a) Con proyección horizontal superior a 3,00 m, la pendiente máxima será del 8%; inferior a 3,00 m, del 11%. Se recomienda una pendiente óptima del 6%.
- b) Las rampas de un solo sentido tendrán un ancho mínimo de 1,00 m; las de doble sentido, 1,80 m.
- c) Cada 10,00 m de desarrollo longitudinal, se deberá incorporar un descanso de al menos 1,50 x 1,50 m, preferentemente en cambios de dirección.
- d) Las rampas deberán construirse con materiales antideslizantes, como hormigón con patrón de espina de pez.

Art. 438. Aseos Públicos.

Los aseos públicos deberán ser accesibles y debidamente señalizados.

Espacio de maniobra: Debe existir un espacio libre con un diámetro mínimo de 1,50 m para el giro completo de una silla de ruedas.

Cabina accesible: Como mínimo, los aseos contarán con una cabina accesible equipada con inodoro y lavabo, pudiendo el lavabo estar instalado de manera independiente.

Art. 439. Mobiliario Urbano.

El mobiliario urbano público, como cabinas telefónicas, bancas y paradas de autobuses, deberá cumplir con las características de diseño que garanticen su accesibilidad para personas con capacidades diferentes.

Art. 440. Vida Útil de Instalaciones.

Las instalaciones, edificios, calles, parques y jardines existentes deberán adaptarse gradualmente a las normas establecidas en este cuerpo normativo, siguiendo un orden de prioridades reglamentario.

SECCIÓN IV: MOBILIARIO URBANO

Art. 441. Clasificación del Mobiliario Urbano.

El mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos, según su función y características:

Elementos de Comunicación: Mapas de localización, información pública, planos de inmuebles históricos, indicadores de temperatura y contaminación, medidores de ruido, teléfonos públicos, carteleras, buzones y pulsadores. Las dimensiones para estos elementos deberán cumplir con un estándar mínimo para garantizar visibilidad y accesibilidad:

- a) Altura mínima: 1.50 m desde el nivel del suelo para garantizar la legibilidad.
- b) Ancho máximo: 1.00 m para evitar obstáculos en la vía pública.

Elementos de Organización: Paradas de autobuses, semáforos y aparca bicicletas. Las medidas específicas para estos elementos son:

- a) Altura de semáforos y señalización: Entre 2.00 m y 3.50 m.
- b) Ancho de aparca bicicletas: No menor a 0.60 m y diseñado para una capacidad mínima de cinco bicicletas.

Elementos de Ambientación: Luminarias peatonales y vehiculares, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, esculturas, protectores y rejillas para árboles. Dimensiones recomendadas:

- a) Altura de luminarias peatonales: Entre 3.00 m y 4.50 m.
- b) Dimensiones de bancas: Longitud de 1.20 m a 2.00 m, con una altura de asiento de 0.45 m desde el suelo.
- c) Dimensiones de jardineras: Altura máxima de 0.60 m y un diámetro o ancho mínimo de 0.40 m.
- d) Elementos de recreación: Juegos infantiles y para adultos. Dimensiones estándar incluyen:
 - 1. Área mínima de seguridad: Un espacio libre alrededor de 1.50 m para cada equipo de juego.
 - 2. Altura máxima de estructuras de juegos: 2.00 m para juegos infantiles y hasta 3.50 m para equipos diseñados para adultos.

Elementos de servicios: Parquímetros, casetas de turismo, puestos de venta y servicios, como lustrabotas. Dimensiones específicas:

- a) Altura de parquímetros: Entre 1.20 m y 1.50 m desde el suelo.
- b) Dimensiones de casetas de turismo: Superficie mínima de 1.50 m² y altura de 2.00 m.

Elementos de Salud e Higiene: Baños públicos, bebederos y contenedores para reciclaje. Estándares dimensionales incluyen:

- a) Dimensiones de baños públicos: Superficie mínima de 2.00 m² con una altura de 2.20 m.
- b) Altura de bebederos: Entre 0.80 m y 1.00 m para adultos, y una segunda altura de 0.50 m para niños y personas con movilidad reducida.

Elementos de seguridad: Bolardos, barandas, cámaras de vigilancia, hidrantes y equipos contra incendios. Dimensiones generales:

- a) Altura de bolardos y barandas: Entre 0.80 m y 1.20 m.
- b) Espacio libre alrededor de hidrantes: Mínimo de 1.50 m para asegurar el acceso en caso de emergencia.

Señalización urbana:

- a) Nomenclatura domiciliaria o urbana: Altura mínima de 2.00 m y tamaño de letras no menor a 0.10 m para garantizar visibilidad.
- b) Señales viales y de tránsito: Altura estándar de 2.20 m desde el nivel del suelo.

Art. 442. Criterios para la Ubicación de Mobiliario Urbano.

En áreas históricas:

Los elementos deben respetar las dimensiones específicas establecidas por la dirección de planificación. Los núcleos de servicio podrán ocupar un espacio de hasta 10 m² y concentrar varios elementos de mobiliario para maximizar la eficiencia del uso del espacio.

En áreas urbanizadas:

Bandas de equipamiento en aceras: Se deberá garantizar un espacio mínimo para la circulación peatonal de 1,50 m, junto con un ancho mínimo de la banda de equipamiento de 0,60 m.

Parada para Transporte Público: Las paradas de transporte público deben ubicarse estratégicamente en un plan general de transporte que considere los generadores de tráfico, como hospitales, terminales, escuelas, y edificios públicos. Las paradas deben garantizar la accesibilidad a personas con capacidades diferentes y movilidad reducida, con un área mínima de 1.80 m x 1.80 m dedicada a este fin.

Art. 443. Características Generales de las Paradas de Transporte Público.

- a) Estructura fija que actúa como un medio de información sobre rutas y horarios.
- b) Protección contra las inclemencias del tiempo (sol, lluvia, viento).
- c) Diseño transparente para evitar barreras arquitectónicas.
- d) Bancas de espera para personas vulnerables (niños, ancianos, enfermos).
- e) Ubicación estratégica a 25 m de la esquina, con la proyección de la cubierta retirada al menos 2,00 m de la alineación de las edificaciones.

Art. 444. De los Elementos.

Semáforos:

Los semáforos peatonales deben contar con señales acústicas y vibratorias homologadas para asistir a personas con discapacidades sensoriales.

Su instalación será regulada por la autoridad competente y debe cumplir con los siguientes parámetros:

- a) Altura de instalación: Entre 0,80 m y 1,20 m para el pulsador.
- b) Distancia del bordillo: El poste debe colocarse a 0,60 m del bordillo si la acera tiene un ancho libre superior a 0,90 m.

- c) Señal acústica: Frecuencia inicial de 2 kHz, reduciéndose a 500 Hz, con un pulso rápido de 8 Hz para indicar el cruce.

Elementos de Ambientación: Luminarias y Bancas.

Las luminarias deben diseñarse considerando tanto la función técnica como estética, respetando las siguientes dimensiones según el tipo:

- a) Poste central: Altura superior a 15 m, con separación entre postes de 30 a 33 m.
- b) Poste lateral: Altura de 10 a 12 m, con una distancia entre postes de aproximadamente 30 m.
- c) Luminarias para espacios peatonales: Altura de 5 m, con una distancia de 7 m entre luminarias.

Las bancas deben ubicarse en bandas de equipamiento o en espacios que no interfieran con el flujo peatonal, cumpliendo con las siguientes dimensiones:

- a) Altura del asiento: Entre 0,40 m y 0,45 m.
- b) Ancho: Entre 0,30 m y 0,40 m.
- c) Longitud: Entre 1,80 m y 2,40 m.

Elementos de Salud Pública e Higiene: Baños Públicos.

Los baños públicos deben situarse estratégicamente en zonas de alta afluencia y cumplir con las siguientes especificaciones dimensionales:

- a) Altura: Entre 2,30 m y 2,60 m.
- b) Ancho: Entre 1,20 m y 1,60 m.
- c) Longitud: Entre 2,00 m y 2,60 m.
- d) Deben garantizar la limpieza continua mediante un sistema de flujo automático de agua y desinfectante.

Art. 445. Pavimentos en Espacios de Circulación Peatonal.

Los pavimentos deben ser antideslizantes, homogéneos, y con un diseño que permita la señalización para personas con discapacidad visual. Los espacios entre piezas no deben superar los 11 mm, y la superficie no debe tener irregularidades mayores a 2 mm para asegurar la seguridad y accesibilidad.

Art. 446. Rejillas y Tapas de Registro.

Las rejillas deben estar niveladas con el piso terminado y ser diseñadas con un espaciado no mayor a 11 mm para permitir la dilatación y evitar accidentes. La superficie debe ser antideslizante, tanto en condiciones secas como mojadas.

Este enfoque detallado y dimensionado asegura que el mobiliario urbano cumpla con estándares de seguridad, accesibilidad y funcionalidad en el espacio público, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos y la eficiencia en el uso del entorno urbano.

SECCIÓN V: ARBORIZACIÓN URBANA

Art. 447. Criterios para el Manejo de Árboles.

Diseño del Paisaje Urbano y Gestión de Especies Arbóreas

En el diseño del paisaje urbano y la gestión de especies arbóreas, es fundamental considerar la forma y el comportamiento de los árboles en relación con el entorno. La selección y manejo adecuados se basan en una evaluación de su porte, densidad de follaje, forma, permanencia y otros factores:

- a) Porte del árbol: Se clasifica según el diámetro de la copa en su etapa de mayor desarrollo:
- b) Pequeño: Diámetro menor a 2,50 m.
- c) Mediano: Diámetro entre 2,50 m y 5,00 m.
- d) Alto: Diámetro mayor a 5,00 m.
- e) Distancias de siembra:

- f) Árboles altos requieren una separación entre ejes de 10 a 15 m.
- g) Árboles medianos, de 5 a 7,5 m.
- h) Árboles pequeños, al menos el radio de la copa.
- i) Densidad del follaje: La capacidad del follaje para filtrar luz, aire y partículas se clasifica en:
- j) Alta: Árboles como la magnolia.
- k) Media: Árboles como la acacia.
- l) Baja: Árboles como el ciprés común y la araucaria.
- m) Forma del árbol: Se agrupa en categorías como palma, esférico, ovalado, cónico y globular, cada una seleccionada según los objetivos estéticos y funcionales.
- n) Permanencia del follaje: Clasificación de árboles en hoja perenne o caduca según la necesidad de mantener el follaje para funciones específicas, como barreras contra la contaminación.

Este enfoque integral asegura un diseño paisajístico que no solo embellece el entorno urbano, sino que también promueve la sostenibilidad y el bienestar de la comunidad.

Art. 448. Arborización en Zonas Viales.

La plantación de árboles en áreas viales debe armonizar con el entorno construido, respetando las distancias mínimas para evitar interferencias con infraestructuras.

- a) Distancia mínima del árbol al bordillo: 0.75 m.
- b) Altura mínima del follaje desde el suelo: 3 m.
- c) Uso de materas en zonas viales: Profundidad adecuada hasta el contacto con el suelo natural para evitar daños a las infraestructuras subterráneas.

TITULO VI: PROYECTO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO I: REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

SECCIÓN I: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Art. 449. Locales Habitables y No Habitables.

Se definen como locales habitables salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudios, y oficinas. Estos en contraste, los locales no habitables. Los destinados a cocinas, cuartos de baño, cuartos de lavar, planchar, despensas, reposterías, vestidos, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías y pasillos.

Art. 450. Áreas de Iluminación y Ventilación en los Locales Habitables.

Todo local habitable deberá tener iluminación y ventilación natural mediante vanos los cuales permitan captar aire y ventilación natural

- a) El área destinada a ventanas para iluminación deberá ser el 15% del área total del piso del local.
- b) Para la ventilación, el 5% de la superficie del piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Estas condiciones son esenciales para asegurar un ambiente habitable adecuado, garantizando niveles mínimos de confort lumínico y renovación de la ventilación

Art. 451. Áreas de Iluminación y Ventilación en los Locales No Habitables.

En relación con los locales no habitables, se establece que no es imperativa la provisión de iluminación y ventilación natural. Estos espacios pueden ser iluminados y ventilados mediante sistemas artificiales o a través de la conexión con otros locales adyacentes. Por lo tanto, es factible su ubicación en el interior de la edificación, siempre que cumplan con lo establecido en normativa recalando que es fundamental que los locales no habitables respeten las dimensiones mínimas exigidas y las regulaciones pertinentes sobre protección contra incendios, garantizando así la seguridad y funcionalidad.

Art. 452. Iluminación y Ventilación de Locales Bajo Cubierta.

Los locales, ya sean habitables o no, cuyas ventanas se encuentren situadas bajo cubiertas, serán considerados adecuadamente iluminados y ventilados de manera natural si estas están desplazadas hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en una distancia no superior a 3.00m.

Además, se establece que ningún local, ya sea habitable o no, podrá obtener iluminación y ventilación mediante garajes cubiertos

Art. 453. Iluminación hacia otros Espacios Cubiertos.

Se establece que los espacios cubiertos aseguren condiciones óptimas de iluminación, evitando la creación de zonas oscuras o insuficientemente iluminadas. Asimismo, se deberá considerar la ventilación adecuada para mantener la calidad del aire en los locales beneficiados por esta disposición.

Art. 454. Iluminación y Ventilación de Locales a través del Área de Servicio.

Únicamente los dormitorios de servicio con un área de 6.00 m²., y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, bajo las siguientes condiciones:

- a) Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que la altura útil de la habitación.
- b) Las cocinas, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3.00m.

Se permite que únicamente los dormitorios de servicio, con un área mínima de 6.00 m², y las cocinas, puedan ventilarse a través del área de servicio, bajo las siguientes condiciones:

- a) Dormitorios de Servicio: Estos espacios podrán ventilarse si la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada es igual o menor que la altura útil de la habitación.
- b) Cocinas: cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3.00m.

Art. 455. 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 m² y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0.16 m², con un lado mínimo de 0.40 m., en edificaciones de hasta cuatro plantas. Para edificaciones de mayor número de plantas, la sección de los ductos se justificará a través de los cálculos respectivos.

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

En el caso en el cual el ducto atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobrepasar del nivel de esta, una altura de 2 metros como mínimo.

Art. 456. Edificación Destinadas 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.

Las ventilaciones de tales locales pueden efectuarse también por medios mecánicos, los mismos que deberán funcionar ininterrumpida 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 m² con un lado mínimo

de 0.40m., en edificaciones hasta de dos plantas. Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de la preparación y venta de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.

En el caso de las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de locales será motivo de cálculos y diseños específicos que responderán a las características del proceso productivo.

Art. 457. Ductos de Iluminación y Ventilación.

Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras; salvo en edificaciones de hasta dos pisos que podrán ser cubiertos con materiales traslúcidos cuya estructura será exenta de la cubierta principal mínimo de 50 cm., de tal manera que garantice la ventilación.

De igual manera se permitirá cubrir los patios destinados a la iluminación y ventilación con excepción de aquellos adyacentes a locales comerciales de uso público siempre que se los provea de ventilación adecuada, conforme a las disposiciones del presente código y que no afecten a locales habitables.

Art. 458. Dimensiones Mínimas en Ductos 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 m² para el caso de edificaciones de una planta; de 10.8 m² para las construcciones de dos plantas y de 13.5 m². de superficie para el caso de edificios de más de dos plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2.70 m. Cuando se trate de patios cerrados en edificios de mayores alturas, la dimensión mínima de éstos, deberá ser por lo menos la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 459. Ampliaciones en Ductos de Iluminación y Ventilación.

En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecte las dimensiones mínimas exigidas por estas normas.

Art. 460. Accesos a ductos de Iluminación y Ventilación.

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

SECCIÓN II: DIMENSIONES DE LOCALES

Art. 461. Altura de Locales Habitables.

La altura mínima de los locales habitables será de 2.55 m, entendiéndose por tal la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

Art. 462. 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, medida en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

Art. 463. Profundidad de los Locales Habitables.

La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de luz y ventilación, no excederá el doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas. Se permitirá aumentar la profundidad de los locales según la siguiente proporción: por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas, se podrá aumentar la profundidad del local en un 5%, hasta un máximo de 9.00 m.

Art. 464. Mezanines.

Un mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que cumpla con las siguientes consideraciones:

- a) Debe satisfacer los requisitos de iluminación y ventilación establecidos.
- b) No debe interferir con la ventilación e iluminación del espacio inferior.
- c) No se utilizará como cocina.
- d) Su área no excederá en ningún caso los 2/3 del área total de la planta baja.
- e) Debe mantener una integración visual con la planta baja.
- f) La altura mínima será de 2.20 m.

Art. 465. Buhardilla.

En edificaciones de hasta cuatro pisos, se permitirá la construcción de una buhardilla con una superficie de hasta el 50% del área habitable construida del piso inmediatamente inferior. No se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla, y la altura máxima de la cumbrera será de 3.50 m desde el nivel del alero. No se podrá elevar las paredes perimetrales de la edificación, excepto las que conforman las culatas de la buhardilla. Se podrá autorizar la construcción de una buhardilla con cubierta inclinada o losa plana, siempre que incorpore un retranqueo mínimo de 3 m desde las fachadas frontal y posterior.

Art. 466. Baños.

Los cuartos de baño e inodoros deberán cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación específicas. No podrán comunicar directamente con comedores, reposterías ni cocinas.

Dimensiones mínimas de baños:

- a) Espacio mínimo entre la proyección de piezas consecutivas: 0.10 m.
- b) Espacio mínimo entre la proyección de piezas y la pared lateral: 0.15 m. c) Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal: 0.65 m.

No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.64 m², con un lado de dimensión mínima de 0.80 m, y será independiente de las demás piezas sanitarias.

SECCIÓN III: CIRCULACIÓN EN LAS EDIFICACIONES

Art. 467. Circulaciones Horizontales.

Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones: 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, El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1.20 m, en edificios de departamentos y los lugares de oficina será de 1.50 mínimo, Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2.20m, Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente Artículo.

Art. 468. 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 las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor a 25m. de alguna de ellas, se aplicara el Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios, Sección, medios de egreso horizontales y escaleras
- b) Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 1.20m.
- c) En cualquier otro tipo de edificio, la sección mínima será de 1.50 m.
- d) 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.
- e) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera.

- f) Sólo se permitirá escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de 100m².
- g) La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 28cm. 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 0.17m.
- h) Las escaleras contarán preferiblemente con 16 contrahuellas entre descansos, excepto las compensadas o de caracol.
- i) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
- j) Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.

Art. 469. 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, se aplicara la sección escaleras y salidas de escape del Reglamento de Prevención, Mitigación, y Protección Contra Incendios.

En otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, lo considere necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad.

SECCIÓN IV: CIRCULACIÓN EN LAS EDIFICACIONES, ACCESOS Y SALIDAS

Art. 470. Dimensiones Mínimas.

El ancho mínimo de accesos y salidas, incluidas las de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será de 1.20 m. Para determinar el ancho total necesario, se aplicará la norma de 1.20 m por cada 200 personas. Se exceptúan las puertas de acceso a viviendas unifamiliares, departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, así como las aulas de edificios destinados a la educación, las cuales podrán tener un ancho libre mínimo de 1.00 m.

Art. 471. Accesos y Salidas en Locales de Uso Público.

Los accesos que también sirvan como salidas deberán permitir un rápido desalojo del local, considerando un ancho libre mínimo de 1.80 m. Para el cálculo del ancho total del acceso, se regirá por la norma del Artículo anterior.

Art. 472. Salidas de Emergencia.

Las edificaciones de uso colectivo con capacidad superior a 50 personas (como hoteles, hospitales, centros de reunión y salas de espectáculos deportivos) y locales de ventas y centros comerciales de más de 1000 m² deberán contar con salidas de emergencia, cumpliendo los siguientes requisitos: a) Existirán en cada nivel del establecimiento. b) Su número y dimensiones se regirán por las normas de este cuerpo normativo, permitiendo el rápido desalojo del local, sin considerar las salidas de uso normal. c) Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán a través de circulaciones con sección mínima igual a la suma de las circulaciones exclusivas que desembocan en ellas. d) Deberán disponer de iluminación adecuada, incluso si se interrumpe el servicio eléctrico general, y no deberán cruzar o acceder a locales de servicio.

Art. 473. Señalización.

Las salidas, incluidas las de emergencia de todos los locales afectados por el Artículo anterior, deberán señalizarse con letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados de forma permanente, aun si se interrumpe el servicio eléctrico general. Las características de estos letreros se regirán por la sección de iluminación y señalización de emergencia del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios.

Art. 474. Puertas.

Las puertas de salida o de emergencia en hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos y centros comerciales deberán cumplir con las normas INEN 747, 748, 749, 754, 805, 806, 1473 y 1474, y satisfacer los siguientes requisitos: a) Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras. b) Se construirán con materiales que garanticen una resistencia al fuego de al menos 1 hora y deberán tener un cierre hermético que impida la contaminación por humo o gases, contando 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. d) No se permitirán puertas simuladas ni espejos en las mismas. e) Se considerarán las disposiciones aplicables del cuerpo de bomberos y del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios.

SECCIÓN V: ELEVADORES

Art. 475. Número de Ascensores por Altura de Edificación.

Es obligatoria la instalación de al menos un ascensor en edificaciones con altura superior a tres (3) plantas (incluida la planta baja) hasta 24 m. Sobre esta altura, se requieren al menos dos ascensores. En caso de existir mezanine, se contabilizará como un piso adicional. Se debe instalar un ascensor si hay desnivel entre el terreno y la calle, o si el proyecto incluye plantas por debajo y por encima de la rasante de la calle con una altura total de acceso igual o mayor a 12 m o 4 pisos. La Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico puede autorizar un solo piso adicional servido por escaleras, siempre que se mantenga dentro de las alturas máximas permitidas. Los ascensores no podrán ser el único medio de acceso a las plantas superiores e inferiores.

Art. 476. Pisos que se Excluyen del Cálculo de la Altura.

Se excluyen del cálculo de altura los siguientes pisos:

- a) La planta de subsuelo destinada exclusivamente a estacionamientos.
- b) La última planta del edificio, si su área total es menor o igual al 50% del área de la planta tipo, destinada a: a) Cuartos de máquinas. b) Depósitos de material de limpieza. c) Parte superior de unidades de vivienda dúplex.

Los cuartos de máquinas deben tener acceso directo desde el espacio público y ser independientes de las unidades habitacionales.

Art. 477. Memoria Técnica.

El número, ubicación y características de los ascensores deben justificarse mediante un estudio de tránsito que se aprobará junto con los planos del edificio. Este estudio debe incluir: a) Intervalo y tiempo de evacuación. b) Tiempo medio de espera: máximo 45 segundos en oficinas, 120 segundos en viviendas. c) Tiempo de evacuación: máximo 60 segundos en oficinas, 150 segundos en viviendas. d) Para edificios de usos mixtos, se aplicarán las normas del uso con tiempos más estrictos.

El estudio debe ser firmado por un Ingeniero Mecánico o una compañía responsable. Además:

- a) En edificios de departamentos, cada ascensor deberá servir a un máximo de 25 viviendas o fracción.
- b) En hoteles y residencias de más de cinco pisos, se requerirán al menos dos ascensores.
- c) En hospitales o clínicas de más de un piso, se deberá instalar un ascensor monta camillas.

Los montacargas no se considerarán parte del equipamiento de ascensores y deben cumplir con normas específicas.

Art. 478. Vestíbulo.

El ancho mínimo de los vestíbulos donde se abren las puertas de ascensores será de 1.50 m, incrementándose 10 cm por cada dos pasajeros adicionales a partir de seis. La longitud mínima será de 2 m. Las puertas de ascensores en todos los pisos deben estar alineadas verticalmente con las de la planta baja.

En edificios existentes sin planificación de ascensores, se podrá autorizar que las puertas den hacia planos verticales diferentes, con previa aprobación de la Dirección de Planificación.

Art. 479. Cubo de Ascensores.

Los cubos de ascensores deberán:

- a) No adosarse a chimeneas térmicas, bajantes y otros servicios, excepto para la línea de acometida del ascensor.
- b) Contar con al menos dos puertas de emergencia en tramos sin paradas.
- c) No usarse como medio de ventilación para locales ajenos.
- d) Ventilación conforme al reglamento de protección contra incendios.
- e) Permitir instalación de ascensores y montacargas paralelos, con divisiones de material incombustible.
- f) Paredes de hormigón, ladrillo o metálicas, cumpliendo normas de protección contra incendios.

Art. 480. Salas de Máquinas.

Deben destinarse exclusivamente a su uso específico, sin ser utilizadas como depósito ni para otros equipos. El acceso será por zonas de libre paso del edificio, con puertas resistentes al fuego. La sala de máquinas se accederá por escaleras fijas o marineras empotradas, con restricciones de altura.

Art. 481. De la Cabina.

Las cabinas de ascensores tendrán puertas independientes al vestíbulo. Deberán mostrar aviso de carga máxima y número de pasajeros permitido.

Art. 482. Elevadores No Usuales.

Los elevadores no convencionales deben cumplir con todas las disposiciones pertinentes y garantizar la seguridad de los usuarios.

Art. 483. Montacargas.

Los montacargas cumplirán con las especificaciones de ascensores donde sea aplicable, y deberán: a) Tener acceso independiente. b) No usarse para transporte de pasajeros, salvo los operadores. c) Desplazarse vertical, horizontal o de manera combinada. d) Cumplir con requisitos de seguridad.

Art. 484. Escaleras Mecánicas y Eléctricas.

Las dimensiones para escaleras fijas no podrán reducirse por escaleras mecánicas. Los descansos de entrada y salida deben ser al menos tres veces el ancho útil de las escaleras mecánicas, con un mínimo de 1.5 m. La pendiente máxima permisible será del 75%, y la velocidad de desplazamiento entre 0.30 y 0.60 m/s.

SECCIÓN VI: VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS

Art. 485. Construcción.

Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

Art. 486. Nivel de Piso.

Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso es de 1.10 m., cuando éste se encuentre en posición sentada; y de 1.50 m., cuando los espectadores se encuentren de pie.

Art. 487. Cálculo de Isóptica en Teatros y Espectáculos Deportivos.

Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores no sea inferior en ninguna fila, al del plano en que

se efectúe el espectáculo y el trazo de la Isóptica se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Art. 488. Requisitos de Aprobación de Planos.

Además de lo indicado en la Ordenanza Municipal respectiva, para la aprobación de planos de este tipo de establecimientos, se deberán anexar los siguientes documentos:

- a) Planos de Isópticas: Se incluirán los planos que representen las isópticas del local.
- b) Cuadros de Cálculo: Estos cuadros deberán contener, como mínimo, la siguiente información:
- c) Ubicación y Nivel de Puntos Críticos: Se identificarán los puntos más críticos para el cálculo de la visibilidad, incluyendo su ubicación y nivel, Se indicará la distancia en planta entre estos puntos y la primera fila de espectadores, así como las distancias entre cada fila sucesiva.
- d) Niveles de los Ojos de los Espectadores: Se detallarán los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila en relación con el punto crítico, que sirve como base para el cálculo.
- e) Niveles de Piso Correspondientes a Cada Fila: Se indicarán los niveles de piso para cada fila de espectadores con una aproximación de 0.5 cm, para facilitar la construcción.
- f) Magnitud de la Constante "k": Se deberá especificar la magnitud de la constante "k" utilizada en los cálculos.

Estos documentos son esenciales para asegurar que se cumplan las normativas de visibilidad y comodidad en los espacios destinados a la atención del público.

SECCIÓN VII: DISPOSICIONES VARIAS

Art. 489. Locales a Nivel de Terreno.

Cuando el piso de locales habitables y no habitables se encuentre en contacto directo con el terreno, aquel deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0.15m por lo menos, sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Art. 490. Muros en Sótanos.

Todos los muros en sótanos serán impermeables hasta una altura no menor de 0.20 m., sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Art. 491. Locales con Pisos de Madera.

Cuando en un local los pisos y su respectiva estructura soportante sean de madera y se coloquen sobre el nivel del terreno, deberá tener una altura mínima de 0.30m entre el terreno y la cara inferior de los elementos estructurales.

Los espacios bajo el piso de los distintos locales se comunicarán entre sí y cada uno de ellos se ventilará al exterior por medio de rejillas o conductos debidamente protegidos. La superficie mínima de los boquetes para ventilación será de 0.40 m².

Art. 492. Ocupación de Retiros.

En los retiros se permitirá la construcción de escaleras abiertas para salvar el desnivel del terreno, no pudiendo hacerlo en aquellos lotes con frentes a vías expresas y arteriales.

Los retiros frontales se podrán utilizar como garaje exclusivamente cuando el retiro frontal sea de 5.00 m o exista el retranqueo equivalente, para lo cual el acceso no podrá tener una dimensión menor a 3.00 m. No se permitirá la construcción de cubiertas para garaje en el retiro frontal del lote.

No serán accesibles las cubiertas planas adyacentes a los linderos del previo y que correspondan a la proyección de los retiros de las plantas altas.

Art. 493. Balcones y Voladizos.

Se permite la instalación de balcones, terrazas, jardineras y otros voladizos exclusivamente hacia el lado frontal del lote. Las condiciones para su implementación son las siguientes:

Edificaciones con Implantación Continua sin Retiro Frontal:

- a) El voladizo tendrá un máximo de 0.60 m.
- b) La altura mínima desde el nivel de la acera será de 3.00 m.

Edificaciones con Retiro Frontal:

- a) Si el retiro frontal es de 5.00 m o más, el voladizo no excederá 1.50 m sobre el retiro.
- b) Si el retiro es de 3.00 m, el voladizo no superará 1.00 m.

Separación de la Línea Medianera:

- a) Con excepción de aleros, todo voladizo de hasta 60 cm de ancho deberá estar separado de la línea medianera vecina a una distancia mínima de 1.00 m.

Voladizos en Áreas Protegidas:

- a) En edificaciones situadas dentro de los límites de las áreas protegidas de la Zona de Protección Patrimonial, los voladizos no podrán ser mayores a 0.45 m.
- b) Estas regulaciones aseguran la adecuada integración de los voladizos en el entorno urbano y el respeto a las normativas locales.

Art. 494. Vestíbulo de Acceso.

Requisitos del Vestíbulo de Acceso en Edificaciones de Más de Cuatro Pisos

Dimensiones:

- a) El vestíbulo de acceso deberá tener un área mínima de 6 m².
- b) El lado mínimo del vestíbulo deberá ser de 2 m.

Puerta Principal:

- a) La puerta principal de acceso deberá tener un ancho mínimo de 1.20 m.

Elementos en el Vestíbulo:

- a) En el vestíbulo se deberá ubicar la nomenclatura correspondiente al edificio.
- b) También se deberá incluir un buzón de correos.

Comunicación Visual y Física:

- a) El vestíbulo de acceso deberá permitir una comunicación inmediata, tanto visual como física, con la circulación vertical del edificio.

Estas condiciones garantizan un acceso funcional y cómodo, contribuyendo a la seguridad y la claridad en la orientación dentro del edificio.

Art. 495. Requisitos para Chimeneas en Edificaciones.

Altura: Las chimeneas deberán elevarse al menos 1.00 m sobre la cobertura de la edificación.

Aislamiento: Las chimeneas que atraviesen techos de estuco, hierro, madera, aglomerados y otros materiales similares deberán estar separadas de estos con materiales aislantes térmicos.

Ubicación: Se permitirán chimeneas en los retiros, con un ancho máximo de 0.60 m.

Salida de Humo: Las chimeneas deberán tener una salida de humo situada de manera adecuada en relación con la masa de aire, asegurando una adecuada ventilación y dispersión de los gases.

Art. 496. Porterías.

Las porterías de las edificaciones observarán los siguientes requisitos:

- a) Tendrán un ancho mínimo de 1.50m, y ninguna de sus dimensiones será mayor a 3m.
- b) Podrán disponer interiormente de una instalación sanitaria de uso privado con un área mínima de 1.20m².

- c) La portería deberá estar localizada preferentemente hacia los accesos peatonal y vehicular de la edificación.

Art. 497. Sobre las Cubiertas en la Zona de Protección Patrimonial.

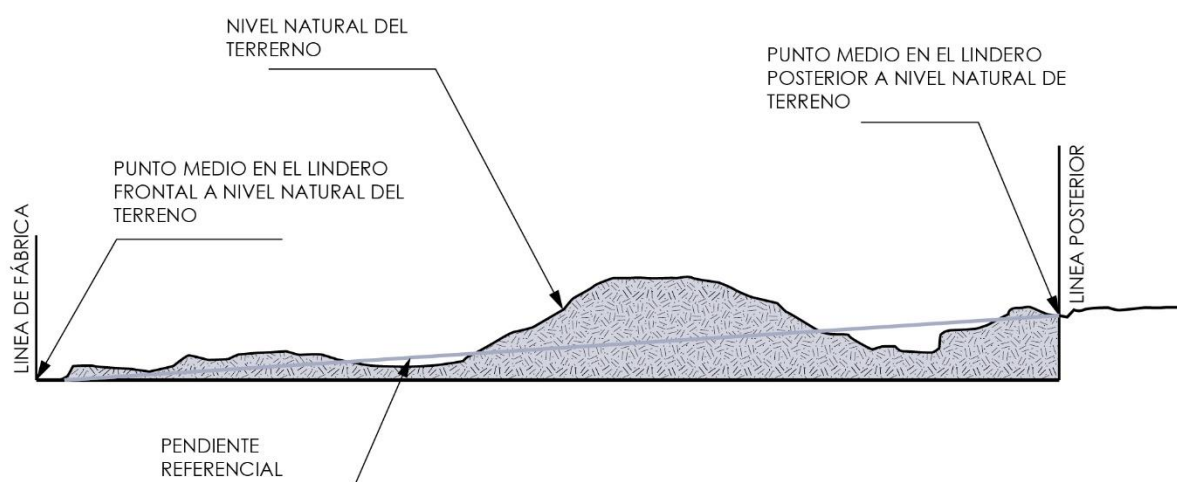
En las edificaciones que se construyan o se rehabiliten en el área de primer orden o de respeto de la Zona de Protección Patrimonial estarán a las siguientes determinaciones:

- a) Todas las edificaciones en las que se realicen trabajos de renovación o rehabilitación arquitectónica deberán estar rematadas con cubiertas inclinadas de teja color rojizo.
- b) En las edificaciones ubicadas dentro del área de primer orden y de respeto de la Zona de Protección Patrimonial, las cubiertas no excederán del 30 % de pendiente (17 °).
- c) No se permite la conformación de buhardillas, ni de mansardas dentro de las cubiertas.
- d) Las cubiertas deberán estar libres de volúmenes o elementos extraños a la misma.
- e) El número de pisos o altura de la edificación se contabilizará desde el nivel de la acera hasta el último elemento estructural o viga horizontal.

Art. 498. Determinación de la Pendiente Referencial del Terreno.

- a) **Levantamiento Topográfico:** El proyectista debe entregar un levantamiento topográfico del perfil del terreno.
- b) **Verificación y Certificación:** Este levantamiento deberá ser verificado y certificado por la Dirección de Planificación.
- c) **Medición de la Pendiente:** La pendiente del terreno se medirá desde el punto medio del frente hasta el punto medio del lindero posterior. Este perfil se denominará pendiente referencial.
- d) **Terrenos Esquineros:** En terrenos esquineros, la pendiente referencial se tomará desde el punto medio más bajo de los frentes hasta el punto medio del lindero opuesto.

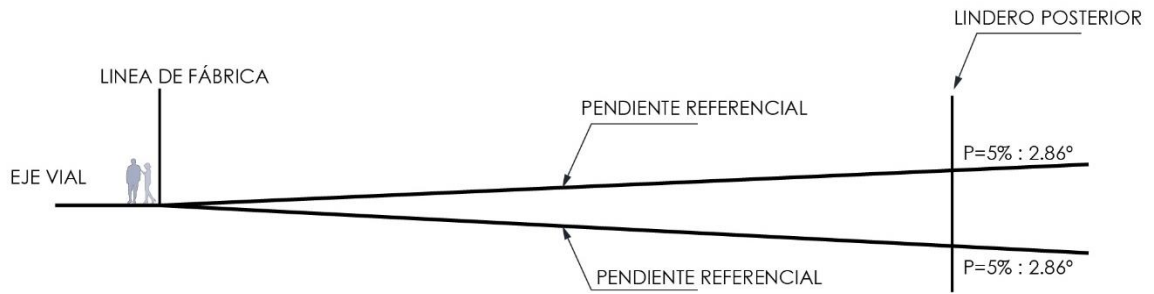
Esquema 8. Pendiente Referencial del Terreno.



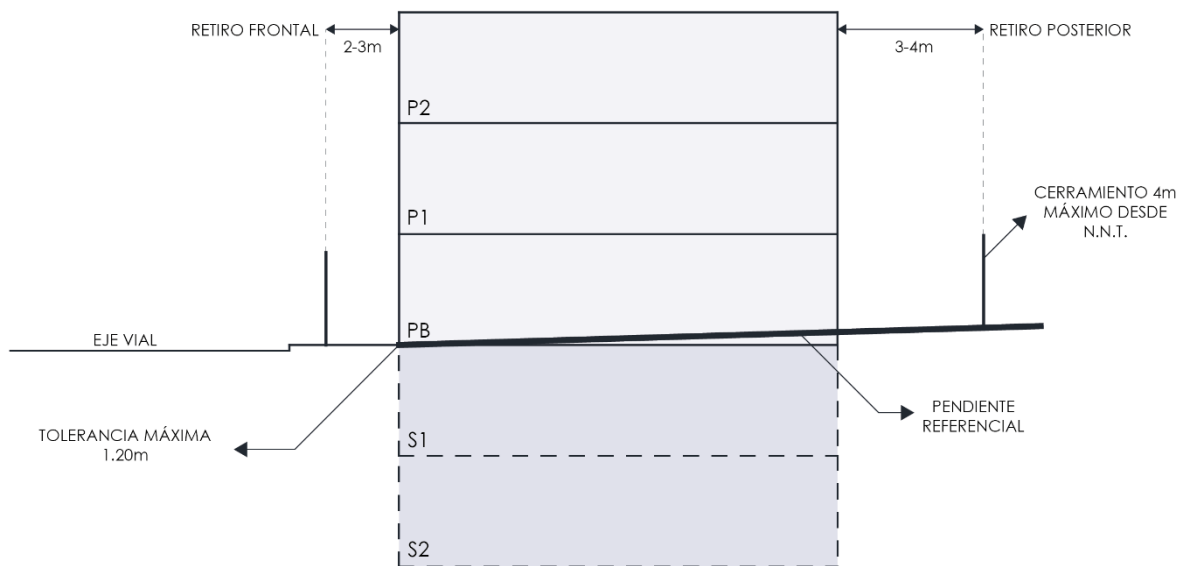
Art. 499. Determinación de la Altura de la Edificación en Predios Planos.

Se considerará predios con superficie plana aquellos cuya pendiente referencial no supere el 5 %, es decir dos puntos ochenta y seis grados (2.86°). La planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la normativa del PUGS.

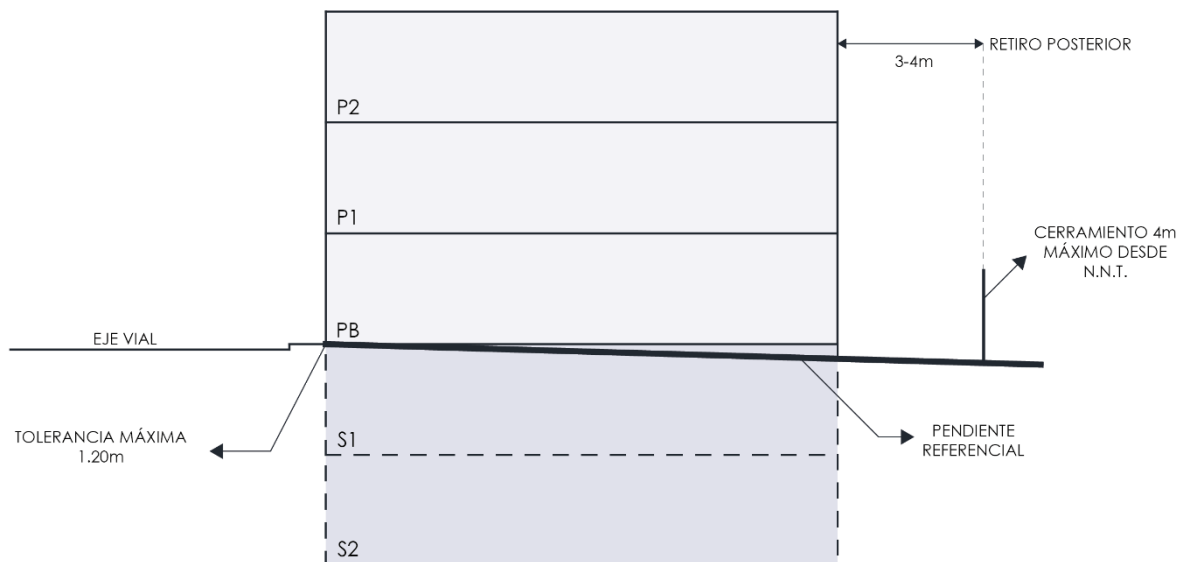
Esquema 9. Predios con Superficie Plana.



Esquema 10. Definición de Planta Baja en Terreno Plano con Retiro Frontal.



Esquema 11. Definición de Planta Baja en Terreno Plano sobre Línea de Fábrica.



Art. 500. Determinación de la Altura de la Edificación en Predios con Pendiente Positiva o Negativa con Retiro Frontal hacia una o dos vías.

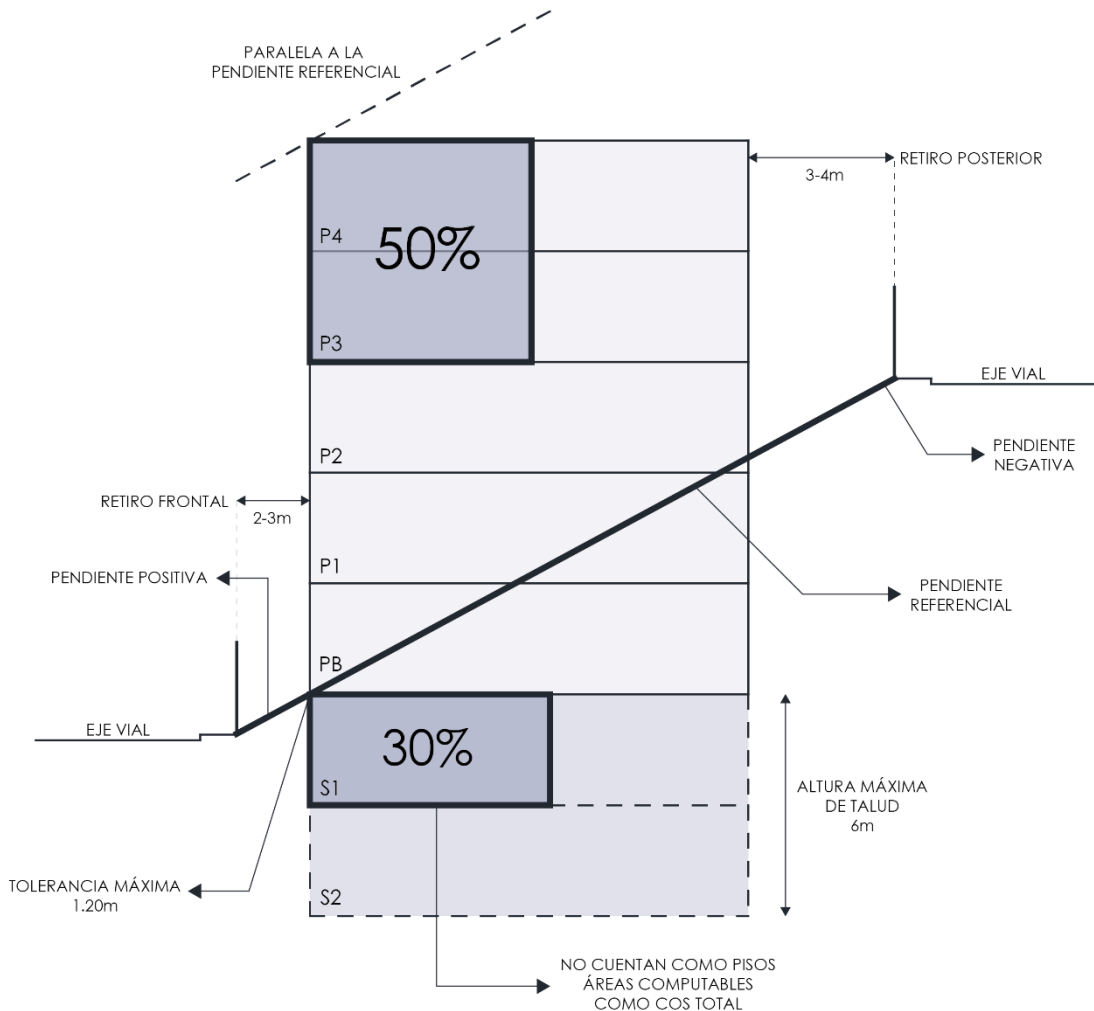
En predios con frente a dos vías entre las cuales existe un desnivel, la altura de la edificación se calculará a partir del nivel más bajo entre las dos vías. Si la normativa establece retiro frontal, la Planta Baja se considerará a partir de la línea de fábrica, en caso contrario desde la línea de cerramiento. Se establece una tolerancia de 1.20 metros.

La excavación para conformar los subsuelos no excederá los seis metros (6 m), en talud vertical. En este caso se deberá presentar estudios de suelo, cálculos y soluciones estructurales de los desbanques y taludes; así como, peritaje judicial del estado de las edificaciones colindantes.

La altura máxima así establecida, considerando el límite de tolerancia, deberá ser igual a la línea paralela a la pendiente referencial del terreno. Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior del plano superior de la última losa o elemento estructural horizontal (viga) en caso de edificaciones que obligatoriamente deban incorporar cubiertas inclinadas, en las áreas de primer orden y de respeto de la Zona de Protección Patrimonial.

Si la altura de la edificación establecida en la normativa llega a un nivel inferior respecto de la rasante de la vía de mayor altura, el incremento de edificación deberá otorgarse mediante la Concesión Onerosa de derechos, en función del aprovechamiento del suelo establecido para el sector.

Esquema 12. Altura de la Edificación en Predios con Pendiente Positiva o Negativa con Retiro Frontal hacia una o dos vías.



Art. 501. Obligación de Enlucir y Pintar la Pared Lateral.

a) Tratamiento Obligatorio

Será obligatorio enlucir y pintar las fachadas laterales de las edificaciones cuando, por su altura, resulten notoriamente visibles y superen la altura de las construcciones colindantes.

b) Sanciones

El incumplimiento de esta obligación será sancionado con una multa equivalente a cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (USD \$50.00) por cada metro cuadrado que deba ser pintado.

Art. 502. Prohibición en Paredes Laterales.

a) Prohibición de Aperturas

Se prohíbe la apertura de huecos, ventanas, balcones, puertas o cualquier otro elemento en las paredes laterales de edificaciones de implantación continua, incluyendo aquellas que compartan medianeras o estén en contacto directo con edificaciones adyacentes, siempre que el retiro lateral sea inferior a tres metros (3.00 m).

b) Excepciones por Retiro Insuficiente

En caso de que la edificación cuente con un retiro lateral inferior a tres metros (3.00 m), cualquier abertura deberá ubicarse a una altura superior a un metro con ochenta centímetros (1.80 m) desde el primer piso, para evitar servidumbres de vista y proteger la privacidad de las propiedades colindantes.

c) Evacuación de Aguas Lluvias

En todas las edificaciones cuya construcción se sitúe sobre la línea de fábrica o esté adosada a los linderos laterales y posteriores, se prohíbe la evacuación de aguas lluvias provenientes de cubiertas, terrazas, patios descubiertos y otros espacios similares hacia los terrenos colindantes. Las pendientes deberán orientarse hacia el interior del inmueble. Cuando las pendientes de las cubiertas se dirijan hacia el espacio público, la evacuación de aguas lluvias deberá canalizarse completamente en todo su recorrido para evitar escorrentías hacia el exterior.

Art. 503. Sanciones por incumplimientos en Paredes Laterales.

Las edificaciones de implantación continua deberán asegurarse de que sus paredes laterales no presenten aperturas hacia inmuebles colindantes y de que las aguas lluvias provenientes de cubiertas, terrazas o patios descubiertos no afecten a los predios vecinos. El incumplimiento de las normativas de construcción y de las especificaciones establecidas en el presente artículo será sancionado con una multa equivalente a un salario básico unificado, además de la obligación inmediata de cerrar cualquier hueco, ventana, balcón, puerta u otro elemento no autorizado en las paredes laterales. Asimismo, será obligatorio construir la infraestructura adecuada para la canalización de aguas lluvias, garantizando que su evacuación no afecte a terceros.

Art. 504. Excepciones en Retiros Posteriores.

En el caso de retiros posteriores, se podrán admitir dimensiones menores, siempre que se presente, junto con la solicitud, cartas de aceptación notariadas de los propietarios de los predios colindantes, autorizando el acercamiento o adosamiento. Si los retiros son inferiores a tres metros (3.00 m), se deberán implementar medidas de diseño en las ventanas, tales como antepechos de un metro con ochenta centímetros (1.80 m).

Están prohibidos: los balcones, terrazas, azoteas y miradores hacia los predios vecinos, impidiendo la vista directa hacia las propiedades colindantes.

Art. 505. Tratamiento Obligatorio de Fachada Posterior en Zonas con Pendientes.

Se requerirá que la fachada posterior de las edificaciones situadas en zonas de montaña sea concluida con un diseño y acabado acorde a su visibilidad, considerando su impacto paisajístico. Debido a la exposición de esta fachada hacia vistas panorámicas, deberá integrarse armónicamente con el entorno natural, empleando materiales y colores que reduzcan su impacto visual. Asimismo, se evitarán elementos que generen contrastes discordantes con el paisaje circundante. El diseño de esta fachada

deberá ser aprobado en el proceso de solicitud de permisos, asegurando que el inmueble contribuya a la preservación de la estética del entorno montañoso y no genere obstrucciones visuales ni alteraciones en la vista panorámica.

TÍTULO VII: ORNATO, REGULACIÓN Y SANCIONES

CAPÍTULO I: UTILIZACIÓN DE LAS VÍAS

Art. 506. De las Vías Asfaltadas.

Las vías asfaltadas en la ciudad son consideradas bienes de uso público y requieren un adecuado cuidado y mantenimiento. Se prohíbe realizar actividades que puedan dañar la infraestructura asfáltica sin autorización de la Comisaría Municipal. Esto incluye acciones como romper el pavimento, encender fogatas, arrojar desechos o reparar vehículos en la vía pública.

Las sanciones por incumplimiento van de \$6 a \$90, y se podrá confiscar cualquier herramienta utilizada en la infracción. En casos necesarios, también se podrá proceder con la detención del infractor.

Art. 507. Del Tráfico Pesado.

Se prohíbe el uso de vías asfaltadas por maquinaria de oruga que no cuente con dispositivos que prevengan daños al pavimento. El transporte de materiales pétreos y otros minerales debe realizarse únicamente a través de la vía Naum Briones E35.

Además, el ingreso de camiones con carga superior a cinco toneladas al casco central de la ciudad está restringido durante el día, permitiéndose solo las operaciones de carga y descarga entre las 20:00 y las 05:00 horas, aplicando esta norma a vehículos que abastecen negocios en el área central.

Las sanciones por incumplimiento pueden variar entre \$3 y \$90, además del costo de las reparaciones por daños. El vehículo involucrado en la infracción será retenido hasta que se paguen las multas y reparaciones correspondientes.

CAPÍTULO II: UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PARA PROPAGANDA Y PUBLICIDAD

Art. 508. De la Propaganda en el cantón Paltas.

Se prohíbe la instalación y exhibición de propaganda mural en toda la jurisdicción del cantón Paltas, tanto en sus áreas urbanas como rurales.

No se permitirá la colocación, pintura, pegado o fijación de propaganda de cualquier tipo, incluyendo la adhesiva, sobre bienes de propiedad municipal, tales como postes, puentes peatonales, aceras, veredas, calzadas, túneles y señales de tránsito, así como en cualquier otro inmueble perteneciente a entidades públicas. Esta prohibición se extiende también a elementos naturales como árboles y palmeras ornamentales.

Los inmuebles destinados como sedes de campaña o comités políticos podrán exhibir únicamente propaganda removible. Queda prohibida la pintura permanente o la decoración externa con colores y símbolos de partidos políticos en dichos inmuebles.

Art. 509. Retiro de Propaganda Posterior a Elecciones.

Concluido el período electoral, los partidos políticos, movimientos, organizaciones políticas, alianzas electorales, candidatos independientes y propietarios de inmuebles tendrán un plazo de quince (15) días, contados a partir de la fecha del escrutinio, para retirar toda la propaganda electoral colocada.

En el caso de propaganda relacionada con eventos culturales, deportivos, artísticos o de cualquier otra índole, esta deberá ser retirada inmediatamente después de finalizado el evento.

Las personas o entidades que incumplan esta disposición, incluyendo representantes de empresas, partidos políticos, movimientos u organizaciones de cualquier tipo, serán responsables del costo de los

daños, limpieza o restauración del bien afectado, que el Municipio de Paltas, a través de la Comisaría Municipal, disponga para devolver el bien a su estado original.

Art. 510. Sanciones.

En caso de infracción a las disposiciones establecidas en este capítulo, se aplicarán las siguientes sanciones:

- a) En la ubicación de propaganda sin el respectivo permiso, se fija una multa de 0,10% de un salario básico unificado por afiche, valla, propaganda o pintura
- b) En la ubicación de propaganda que no se sujete a las indicaciones dispuestas por la Comisaría Municipal se dispondrá se retire y se aplicará una multa de 0,10 % de un salario básico unificado.
- c) En el caso de murales pintados sobre la fachada o cercamiento de inmuebles de propiedad municipal o privada la multa será de 0,050% de un salario básico unificado por cada metro cuadrado del mural.

En caso de aplicarse multas se realizará previa notificación emitida por el Comisario Municipal, de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

CAPÍTULO III: SEÑALÉTICA DE BIENES INMUEBLES

Art. 511. De la Señalética.

Señalética en Edificios Públicos y Patrimoniales:

En las fachadas de instituciones públicas y edificios patrimoniales, se permitirá exclusivamente la colocación de letreros en bronce, respetando la armonía con la arquitectura del inmueble. Dichos letreros deberán instalarse preferiblemente en la parte superior de la entrada principal.

Los letreros deberán cumplir con las siguientes especificaciones de diseño: letras en tipo Arial, en alto relieve, con una altura máxima de 50 cm y mínima de 20 cm, un ancho máximo de 30 cm y mínimo de 15 cm, y un espesor máximo de 15 cm y mínimo de 5 cm. Se permitirá la implementación de iluminación indirecta para resaltar la señalética.

Señalética en Edificios Privados:

En las edificaciones privadas, se podrán instalar letreros identificativos verticales, horizontales o semicirculares, utilizando materiales como madera, aluminio, hierro, acrílico, panaflex, neón o vidrio, entre otros. Estos letreros deberán ubicarse en la parte superior de la entrada principal o en las áreas sólidas de la fachada.

Los letreros podrán contar con iluminación directa o indirecta, dependiendo del material utilizado, y no deberán exceder el ancho de la entrada principal del local comercial. Para edificios con múltiples entradas, la señalética deberá respetar las dimensiones individuales de cada acceso, sin exceder el 50% del frente total del inmueble.

Señalética en Edificios Patrimoniales:

Para las edificaciones patrimoniales, se permitirán letreros en madera, hierro o bronce, ubicados de manera vertical u horizontal en la parte superior de la entrada principal o en áreas sólidas de la fachada. Se utilizarán letras tipo Arial, en alto relieve, con una altura máxima de 25 cm y mínima de 20 cm.

El diseño deberá incluir hasta tres renglones de texto y ubicarse a una altura base de 2.50 m. No se permitirá la instalación de letreros sobre elementos arquitectónicos como balcones, portales, ventanas o detalles decorativos.

Art. 512. De los Permisos.

El permiso para la instalación de señalética será otorgado por la Coordinación de Regulación Urbana, Ornato y Patrimonio. Este permiso se tramitará una sola vez, y solo será necesario renovarlo en caso de cambio del letrero o rótulo.

Art. 513. De los Requisitos.

Para obtener el permiso de señalética, se deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud en papel valorado municipal dirigida a la Coordinación de Regulación Urbana, Ornato y Patrimonio.
- b) Copia de la cédula de identidad del solicitante y una fotografía del edificio, indicando la ubicación del letrero.
- c) Proyecto explicativo con las características, ubicación y dimensiones del letrero (fotomontaje incluido).
- d) Copia del permiso de funcionamiento del establecimiento.
- e) Comprobante de pago de la tasa correspondiente de USD \$10,00.

Art. 514. De las Prohibiciones.

Se prohíbe expresamente:

- a) Colocar cualquier tipo de publicidad, pintar, pegar o sobreponer letras en las ventanas de las fachadas de los edificios.
- b) Pintar las paredes laterales o culatas de los edificios con fines publicitarios. El incumplimiento será sancionado con una multa de USD \$50,00 por cada metro cuadrado utilizado.
- c) Instalar letreros sobre elementos decorativos de las fachadas, como balcones, ventanas o molduras.
- d) Ubicar propaganda, afiches o cualquier tipo de información gráfica sobre las paredes de las fachadas, salvo en los espacios específicamente autorizados por la Municipalidad.

CAPÍTULO III: SEÑALÉTICA EN MOBILIARIO URBANO

Art. 515. Ubicación del Mobiliario Urbano.

La Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, determinará las zonas adecuadas para la instalación del mobiliario urbano y la colocación de publicidad, tanto estática como dinámica, con el objetivo de evitar la contaminación visual y proteger la estética del entorno. Se llevará un registro detallado de los sitios autorizados para este propósito.

Art. 516. Permisos para la Ubicación de Mobiliario Urbano y Publicidad.

La autorización para la instalación de mobiliario urbano y publicidad será concedida por la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, tras el pago de la tasa correspondiente por el uso de la vía pública. Este permiso tendrá una vigencia de un año calendario y podrá ser renovado, siempre que la empresa publicitaria cumpla con todas las normativas municipales.

Art. 517. Requisitos para la Obtención de Permisos.

Para obtener el permiso de ubicación de mobiliario urbano y publicidad, se deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud en papel valorado municipal dirigida a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico.
- b) Copia de la cédula de identidad del solicitante.
- c) Proyecto explicativo que incluya las características, ubicación y dimensiones de la instalación propuesta.

Si la solicitud no cumple con los requisitos establecidos, se enviará un informe al interesado con las observaciones correspondientes.

Art. 518. Tasas por Colocación de Señalética en Mobiliario Urbano.

El pago de la tasa del 0,05% de un salario básico unificado por cada metro cuadrado o fracción de metro cuadrado. En todo caso la propuesta será puesta a revisión y en el caso de no cumplirse lo estipulado en este Capítulo en cuanto a los parámetros de colocación, se emitirá un informe al interesado con las indicaciones apropiadas para su corrección, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ordenanza.

Art. 519. Prohibiciones y Sanciones.

Queda expresamente prohibido, realizar en todas las edificaciones comprendidas en esta sección, cualquier tipo de publicidad pintar, pegar, sobreponer letras o colocar rótulos en las ventanas de la fachada de los edificios, con el fin de identificar el uso de una oficina o local, para el efecto cada propietario del edificio en el que funcionen múltiples oficinas o locales comerciales deberá ubicar un directorio al interior de la edificación; Colocar letreros o rótulos o cualquier tipo de publicidad sobre los elementos decorativos de las fachadas, sobre los balcones, ventanas o sobre los remates y molduras; y, Ubicar publicidad, pegar afiches, o pintar cualquier tipo de información o gráficos sobre las paredes de las fachadas, para el efecto la Municipalidad especificará sitios apropiados.

Los letreros que se ubiquen sin autorización del GAD Municipal y/o contraviniendo lo dispuesto al presente Capítulo, serán retirados por disposición del Director de Planificación y Desarrollo Estratégico, según el caso, con ayuda de la Comisaría Municipal, debiendo previamente notificarse a los propietarios y concediéndoles el plazo máximo de treinta días para su legalización o rectificación respectivamente, plazo luego del cual serán retirados y devueltos únicamente cuando se cumplan las disposiciones normativas contempladas en este Capítulo de conformidad a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Art. 520. Publicidad Permitida.

No se permitirá la colocación de publicidad que atente contra principios éticos, valores sociales, o que promueva violencia, discriminación, consumo de alcohol, tabaco, o de carácter político. La proyección de publicidad a través de señalética dinámica será permitida únicamente con la correspondiente autorización municipal.

Art. 521. Publicidad en Edificaciones.

Instituciones públicas: En la fachada de las Instituciones Públicas, se colocarán únicamente letreros elaborados en bronce, guardando armonía con la edificación. Se ubicarán en fajas del edificio diseñadas para el efecto, que en lo posible será en la parte superior de la entrada principal, pudiendo colocar al lado izquierdo o superior la bandera del Ecuador y al lado derecho o inferior la bandera del cantón Paltas, si se trata de ubicación horizontal o vertical, respectivamente; sin perjuicio de que puedan colocar el logotipo institucional guardando armonía con la señalética.

Los letreros antes mencionados, serán diseñados y elaborados en letras mayúsculas tipo "Arial", en forma individual y en alto relieve, considerando las siguientes dimensiones: altura máxima 50 cm. y mínimo 20 cm., ancho máximo de 30 cm. y mínimo 15 cm, espesor máximo 10 cm. y mínimo 5 cm. Se facultad la implementación de iluminación indirecta, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Establecimientos educativos: En la fachada de los establecimientos educativos, se colocarán letreros identificativos pintados en fondo color plata, en forma horizontal, elaborados en alto relieve en: madera, aluminio y hierro; o, sobre materiales elaborados en: acrílico, panaflex, aluminio, madera, vidrio o similares.

Se ubicarán en la parte superior de la entrada principal o en los llenos de la edificación.

Los letreros antes mencionados, serán diseñados y elaborados en letras mayúsculas y minúsculas tipo "Arial", en forma individual y en alto relieve, aplicando colores institucionales en tonalidad mate, considerando las siguientes dimensiones: altura máxima 50 cm. y mínimo 20 cm., ancho máximo de 30 cm. y mínimo 15 cm, espesor máximo 10 cm. y mínimo 5 cm. Se faculta la implementación de iluminación indirecta, según lo dispuesto en la presente ordenanza.

Características generales para los edificios privados: En la fachada de las Edificaciones Privadas, se podrán colocar letreros identificativos verticales, horizontales o semicirculares, ya sea en alto relieve en: madera, aluminio o hierro; o, sobre materiales elaborados en: acrílico, panaflex, neón, aluminio, madera, vidrio o similares. Se ubicarán en la parte superior de la entrada principal o en los llenos de la edificación.

En los letreros se podrá implementar iluminación directa o indirecta dependiendo del material a utilizarse, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Edificios multifamiliares y dados en arrendamiento: En los edificios multifamiliares y dados en arrendamiento, excepto los catalogados como patrimoniales, cuyas edificaciones estén conformadas por tres pisos o más, se colocará letreros de acuerdo con las características del presente Capítulo.

Los letreros singularizados serán diseñados y elaborados en letras mayúsculas y minúsculas, considerando las siguientes dimensiones: altura máxima 30 cm. y mínimo 15 cm., ancho máximo de 20 cm. y mínimo 10 cm, espesor máximo 10 cm. y mínimo 5 cm. En los letreros se podrá implementar iluminación directa o indirecta dependiendo del material a utilizarse, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ordenanza.

Para identificar la funcionalidad del edificio, se deberá ubicar únicamente en la parte interna un directorio informativo, en el que se detallará la distribución de las actividades, con su respectiva nomenclatura y numeración.

Instituciones financieras: En los inmuebles en el que funcionen las Instituciones Financieras de cualquier índole, se colocará un letrero por cada entidad financiera los que deberán guardar armonía con la edificación; pudiendo colocar además el logotipo que identifique a la entidad financiera.

Los letreros serán diseñados y elaborados en letras mayúsculas tipo "Arial", en forma individual, considerando las siguientes dimensiones: altura máxima 50 cm. y mínimo 20 cm., ancho máximo de 30 cm. y mínimo 15 cm, espesor máximo 10 cm. y mínimo 5cm, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ordenanza.

Locales comerciales: Los locales comerciales ubicados en la planta baja y al exterior de cualquier edificación, podrán colocar únicamente un letrero por cada local comercial y se ubicarán en la parte superior de la entrada o en los llenos que forman parte del local comercial.

Se faculta además la colocación del logotipo propio del local comercial, guardando relación con las características del letrero, debiendo utilizar los materiales establecidos en el presente Capítulo.

Los letreros singularizados, serán diseñados y elaborados en letras mayúsculas y minúsculas, cuyas dimensiones no sobrepasarán el ancho de la entrada principal del local comercial; y en lo relacionado a la altura se establece en un rango comprendido entre los 30 cm y 60 cm, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ordenanza.

En el caso de que el local comercial esté conformado por dos o más puertas de entrada directas, las dimensiones con relación al ancho no sobrepasarán los extremos de cada puerta; y, en el caso que, los extremos de cada puerta lleguen a abarcar el total del frente del inmueble, el letrero no podrá sobrepasar el cincuenta por ciento del frente de este

Locales comerciales turísticos: Para efectos del presente Capítulo se entienden por locales comerciales turísticos los siguientes:

- a) Agencias de viajes;
- b) Establecimientos de alimentación, bebidas y recreación, comprende: bares, cafeterías, fuentes de soda, restaurantes, discotecas, salas de recreación o juegos, banquetes, spa; y,
- c) Establecimientos de alojamiento, comprende: hostales, hoteles, moteles y pensiones.

Los letreros que se ubiquen en los locales contemplados en los literales a) y b) del presente artículo, excepto los catalogados como patrimoniales, mantendrán las mismas características contempladas en este Capítulo, debiendo mantener iluminación de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza.

En los locales singularizados en el literal c) se podrán ubicar un letrero por cada establecimiento de alojamiento, cuyas dimensiones serán proporcionales a la respectiva edificación, considerando las establecidas en la presente ordenanza.

Edificios patrimoniales: En la fachada de las edificaciones Patrimoniales, se podrá colocar letreros identificativos verticales y horizontales, se utilizará letras individuales mayúsculas y minúsculas elaboradas

en: madera, hierro o bronce, se ubicarán en la parte superior de la entrada principal o en los llenos de la edificación, debiendo colocar el logotipo que identificará la edificación, diseño que será proporcionado por el departamento de Planificación, guardando armonía con las dimensiones y características del letrero.

Los letreros singularizados serán diseñados y elaborados en letras mayúsculas y minúsculas, considerando las siguientes dimensiones: altura máxima 25 cm, mínima 20 cm, ancho máximo de 14 cm. Y mínimo 4 cm, espesor máximo 10 cm. y mínimo 4 cm. En los letreros realizados en alto relieve se podrá implementar iluminación indirecta, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ordenanza.

Para identificar la funcionalidad del edificio, se podrá ubicar únicamente en la parte interna un directorio informativo, en el que se detallará la distribución de las actividades con su respectiva nomenclatura y numeración.

Edificios de carácter industrial: En la fachada de las Edificaciones de Carácter Industrial, se podrá colocar letreros identificativos verticales y horizontales, de acuerdo con las características del presente Capítulo.

Los letreros singularizados serán diseñados y elaborados en letras mayúsculas y minúsculas, considerando las siguientes dimensiones: altura máxima 120 cm., y mínimo 60 cm., ancho máximo de 60 cm. y mínimo 30 cm, espesor máximo 20 cm. y mínimo 10 cm. En los letreros se podrá implementar iluminación directa o indirecta dependiendo del material a utilizarse de acuerdo con lo dispuesto en la presente ordenanza.

En los edificios de carácter industrial que brindan el servicio de centros comerciales, para identificar la funcionalidad y los servicios al interior del edificio, se podrá ubicar en la parte interna los letreros respectivos de acuerdo con las características del presente Capítulo.

Edificios esquineros: La señalética a ser colocada en los edificios esquineros públicos, privados y patrimoniales, no sobrepasará el ancho de la entrada. Cuando tengan más de una entrada podrá colocar un letrero por cada ingreso.

Art. 522. Prohibiciones.

- a) Subarriendo de paletas o vallas publicitarias: La infracción se sancionará con una multa de USD 1,000 para paletas y USD 2,000 para vallas, y podrá ordenarse su retiro.
- b) Instalación sin autorización: Las empresas o personas responsables serán multadas con USD 1,000 para paletas y USD 2,000 para vallas, y se ordenará el retiro inmediato.
- c) Incumplimiento de especificaciones técnicas: Multa de USD 300 para paletas y USD 500 para vallas, otorgándose un plazo de treinta días para rectificar la instalación según las especificaciones aprobadas.
- d) Prohibición de publicidad dinámica en fachadas de edificios: No se permitirá la instalación de pantallas o letreros electrónicos en las fachadas de edificios que no cuenten con la autorización específica.

CAPÍTULO IV: CUIDADO DE LOS BIENES PÚBLICOS

Art. 523. Obligaciones en el Cuidado.

Se deberá cumplir con las siguientes obligaciones para la conservación del espacio público:

Mantenimiento de aceras y bordillos: Mantener en buen estado, reparar y pavimentar las aceras, bordillos y soportales que correspondan a la extensión de la fachada del inmueble, cada vez que sea necesario.

Limpieza de aceras: Velar para que, en las aceras de sus propiedades, incluyendo los parterres que se encuentran frente a ellas hasta el eje de la vía, no se deposite basura fuera de los horarios establecidos por la Municipalidad. Asimismo, se deberá evitar la presencia de hierba, maleza o cualquier vegetación que desmejore la apariencia de la vía pública o que demuestre un estado de abandono.

Cuidado de jardines: Asegurar que los jardines situados frente a cada fachada se mantengan en buenas condiciones, libres de maleza y presenten un aspecto adecuado.

Art. 524. Sanciones.

Las infracciones a las disposiciones establecidas en el presente capítulo serán sancionadas con una multa que oscilará entre USD 1.50 y USD 45, dependiendo de la gravedad de la infracción. Además, la Municipalidad podrá realizar los trabajos necesarios para restaurar la presentación del área afectada, cargando al infractor el costo total de dichas reparaciones, con un recargo del 100% del valor.

Art. 525. Sanciones por Destrucción de Bienes Municipales.

Toda persona que sea sorprendida dañando o destruyendo bienes municipales, tales como servicios higiénicos, cercas, plantas o que incurra en la sustracción de elementos públicos, será sancionada por el Comisario Municipal conforme al artículo 427 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Además, estará obligada a pagar los daños causados.

TÍTULO VIII: PROYECTOS DE INGENIERIA

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 526. Finalidad.

Las disposiciones establecidas en esta sección tienen como propósito regular el diseño y la construcción de todas las estructuras dentro del cantón Paltas. El objetivo es garantizar que todas las partes de estas construcciones sean capaces de soportar, de manera segura, tanto las cargas impuestas como las cargas adicionales, sin exceder las capacidades de diseño. De esta forma, se busca prevenir fallas estructurales o deformaciones que superen los límites aceptables, asegurando así la estabilidad y seguridad de las edificaciones.

Art. 527. Alcance.

Las disposiciones de este capítulo se aplican principalmente a edificaciones nuevas. En el caso de puentes, túneles, torres, chimeneas y estructuras industriales no convencionales, pueden ser necesarias normativas específicas que difieran en ciertos aspectos de lo establecido en este capítulo. En tales casos, se deja a criterio del diseñador la elección de los procedimientos de análisis y diseño estructural, siempre que se asegure la estabilidad y seguridad de la obra.

CAPÍTULO II: DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE

Art. 528. Clasificación de Edificaciones.

Para efectos de los proyectos de ingeniería, las construcciones se clasifican de la siguiente manera:

Grupo A:

- a) Edificaciones consideradas esenciales o peligrosas, tales como hospitales, clínicas, centros de salud o de emergencias sanitarias. Incluye instalaciones militares, policiales, de bomberos y defensa civil, así como garajes o hangares para vehículos y aviones destinados a emergencias, torres de control aéreo, centros de telecomunicaciones y otras estructuras que operan en situaciones de emergencia. Además, se incluyen estructuras que alojan equipos de generación y distribución eléctrica, tanques y depósitos de agua u otras sustancias contra incendios.
- b) Estructuras que almacenan sustancias tóxicas, explosivas, químicas u otras peligrosas. (Consultar normativa NEC-SE-DS para más detalles).
- c) Edificaciones especiales, como museos, iglesias, centros educativos y deportivos con capacidad para más de 300 personas, o cualquier estructura que albergue más de 5.000 personas. También incluye edificios públicos que deben mantener operación continua.

Grupo B:

- d) Edificaciones de uso común, como viviendas, oficinas, locales comerciales, hoteles y construcciones industriales y comerciales que no se incluyan en el Grupo A.

Grupo C:

- e) Viviendas de hasta dos plantas, donde la segunda losa se utiliza únicamente como cubierta, sin que ninguna luz estructural supere los 5.00 metros y cuya área total de construcción no exceda los 200 m². También se incluyen construcciones cuyo fallo represente un costo reducido y que no cause daños a edificaciones de los Grupos A o B.
- f) Además, se incluyen cerramientos de hasta 2.50 metros de altura y bodegas temporales para pequeñas obras. En este tipo de edificaciones, no se requiere el diseño estructural para su aprobación por parte de la Dirección de Planificación.

Art. 529. Criterios de los Detalles Constructivos Estructural.

Cada estructura, así como todos sus componentes, deben diseñarse de acuerdo con los siguientes criterios básicos:

- a) Garantizar un nivel adecuado de seguridad frente a cualquier estado límite de falla, considerando las combinaciones más desfavorables de cargas y acciones que puedan ocurrir a lo largo de la vida útil de la estructura.
- b) Hay que asegurar que, bajo condiciones normales de operación, la estructura no sobrepase ningún estado límite de servicio, manteniendo su funcionalidad y estabilidad.
- c) Verificar la seguridad estructural frente a la combinación de todas las acciones que, aunque con una baja probabilidad, puedan ocurrir de manera simultánea.

CAPÍTULO III: DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES

Art. 530. Normas Complementarias.

Esta ordenanza establece el uso de las siguientes normativas para el diseño y construcción de sistemas estructurales:

- a) El diseño sismo-resistente de edificaciones deberá seguir las especificaciones establecidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente.
- b) Los elementos de hormigón armado se diseñarán conforme al código actualizado del Instituto Americano del Concreto (ACI 318). La construcción de estas edificaciones seguirá las directrices establecidas en el ACI 318 y las normas específicas de la NEC-SE-HM para estructuras de hormigón armado.
- c) Los elementos estructurales de acero se regirán por el Manual de Construcciones en Acero (AISC actualizado), que incluye tanto las Especificaciones de Diseño de Edificios de Acero como el Código de Prácticas Estándar para la Construcción con Acero.
- d) Para estructuras con perfiles de acero formados en frío, se seguirán las normativas establecidas por el AISI en su versión más reciente.
- e) En caso de sistemas o elementos estructurales no cubiertos por las normativas mencionadas, se utilizarán metodologías reconocidas, las cuales deberán ser seleccionadas bajo la responsabilidad del diseñador.

Art. 531. Requisitos del Proyecto Estructural.

Las edificaciones pertenecientes a los Grupos A y B deben ser diseñadas por un Ingeniero Civil autorizado y cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Presentar un comportamiento estructural predecible que pueda ser adecuadamente evaluado en las fases de análisis y diseño.
- b) Ser capaces de resistir combinaciones de cargas muertas, vivas y sísmicas según lo especificado en la NEC-SE-CG (Cargas Sísmicas), sin sobrepasar el estado límite de seguridad de vida. Esto implica

tolerar altos niveles de daño sin comprometer la estabilidad estructural ni la seguridad de los ocupantes.

- c) Garantizar un desempeño adecuado bajo combinaciones de cargas de servicio en condiciones normales de operación, controlando flexiones, vibraciones, asentamientos globales y diferenciales.
- d) Adaptarse a los métodos constructivos, materiales y mano de obra disponibles localmente, facilitando su construcción.
- e) Ser durables y resistentes frente a efectos climáticos, fuego y ataques químicos, conforme a su función estructural.

Art. 532. Evaluación del Desempeño Sísmico.

El desempeño sísmico de las estructuras pertenecientes al Grupo A deberá ser evaluado mediante un análisis no lineal estático. Se recomienda utilizar métodos como el espectro de capacidad o el método de los coeficientes de desplazamiento para esta evaluación.

Art. 533. Acciones de Diseño.

El diseño estructural de edificaciones clasificadas en los Grupos A y B deberá considerar los siguientes tipos de acciones:

- a) Acciones permanentes: aquellas que actúan continuamente sobre la estructura con una intensidad que varía poco con el tiempo, como la carga muerta, empujes estáticos de tierra y líquidos, y deformaciones o desplazamientos permanentes debidos a movimientos diferenciales de los apoyos.
- b) Acciones variables: aquellas cuya intensidad cambia significativamente a lo largo del tiempo, como la carga viva, efectos de temperatura y acciones derivadas del funcionamiento de maquinaria o equipo, incluyendo efectos dinámicos como vibraciones o impactos.
- c) Acciones accidentales: eventos no previstos en el funcionamiento normal de la estructura, pero que pueden alcanzar intensidades significativas en cortos períodos. Esto incluye sismos, vientos, explosiones, incendios, y otros fenómenos extraordinarios. Es fundamental tomar medidas preventivas en el diseño estructural para evitar un comportamiento catastrófico ante la ocurrencia de estas acciones.
- d) Las intensidades y combinaciones de estas acciones deberán ser consideradas en el diseño, calculando sus efectos de manera apropiada para garantizar la seguridad estructural.

Art. 534. Memoria Técnica Proyecto Estructural.

El proyecto estructural será revisado por la Dirección de Planificación para su aprobación. El diseñador responsable deberá presentar una memoria técnica que incluya, al menos, lo siguiente:

- a) Información general de la edificación (ubicación, propietario, área, número de pisos, uso, etc.).
- b) Descripción del enfoque y métodos de diseño utilizados.
- c) Detalle del sistema estructural propuesto y del modelo matemático empleado.
- d) Especificación de las cargas y acciones consideradas.
- e) Verificación del desempeño estructural de la edificación.
- f) Especificaciones constructivas y recomendaciones.
- g) Estudios geotécnicos del terreno.

Para estructuras del Grupo A, además se incluirá:

- h) Detalles del método de análisis y del modelo matemático no lineal, incluyendo relaciones esfuerzo-deformación y momento-curvatura.
- i) Resultados que demuestren el adecuado comportamiento estructural y la formación de rótulas plásticas en puntos predefinidos.

Art. 535. Separación de Estructuras Colindantes.

La separación mínima entre estructuras colindantes deberá cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción y nunca será inferior a 5 cm.

Art. 536. Libro de Obra.

Durante la construcción, en el libro de obra se deberá registrar lo relacionado a aspectos arquitectónicos y estructurales, describiendo procedimientos, fechas de intervención y cualquier modificación o detalle no contemplado en el proyecto original. Cualquier alteración deberá ser aprobada por el director técnico de la obra, quien, si es necesario, consultará a los autores del proyecto y elaborará planos de las modificaciones significativas.

Art. 537. Acabados y Recubrimientos en Fachadas.

Los acabados y recubrimientos que, al desprenderse, puedan representar un riesgo para los ocupantes o transeúntes, deberán fijarse según los procedimientos aprobados por el responsable técnico de la obra. Esto es especialmente importante para recubrimientos de piedra, vidrio, elementos prefabricados y otros materiales pesados.

Art. 538. Vallas Publicitarias.

Las vallas publicitarias de gran tamaño o peso deberán contar con un diseño estructural conforme a las normas de este capítulo, tomando en cuenta los efectos del viento. Se deberán diseñar adecuadamente los puntos de apoyo y fijación, considerando su impacto en la estabilidad de la estructura principal.

Art. 539. Alteraciones en Elementos Estructurales.

Cualquier perforación o modificación en un elemento estructural para la instalación de ductos u otros componentes debe ser aprobada por el responsable técnico de la obra. Se deberán realizar los refuerzos necesarios. No se permitirá que instalaciones de gas, agua o drenaje crucen juntas constructivas, a menos que cuenten con conexiones flexibles.

Art. 540. Cargas Transitorias.

Durante la construcción, se deberán considerar las cargas vivas transitorias, tales como el peso de materiales almacenados temporalmente, vehículos, equipos, y personal (mínimo de 150 kg/m²). El total de estas cargas no deberá exceder la carga muerta de diseño.

CAPÍTULO IV: MODIFICACIÓN O CAMBIO DE USO DE ESTRUCTURAS EXISTENTES

Art. 541. Alcance.

Cualquier cambio de uso que incremente las cargas gravitacionales en una estructura o su ampliación requerirá una evaluación estructural. Esta evaluación deberá realizarse según los métodos especificados en los artículos anteriores de este capítulo, incluso si la estructura no pertenece al Grupo A. La evaluación debe demostrar que la estructura y sus ampliaciones cumplen con los requisitos de desempeño bajo las acciones sísmicas establecidas en la NEC-SE-DS vigente y las nuevas cargas gravitacionales.

Art. 542. Memoria Técnica de la Evaluación de Estructuras Existentes.

Toda modificación o cambio de uso en una estructura de los Grupos A o B deberá ser aprobado por la Dirección de Planificación Y Desarrollo Estratégico. El diseñador estructural responsable deberá presentar una memoria técnica que incluya:

- a) Información general del edificio (ubicación, propietario, área, número de pisos, uso, etc.).
- b) Descripción del enfoque de diseño y métodos aplicados.
- c) Descripción del sistema estructural actual y el propuesto (en caso de ampliaciones).
- d) Detalles de los modelos matemáticos utilizados, incluyendo modelos no lineales con relaciones esfuerzo-deformación y momento-curvatura.
- e) Cargas y acciones consideradas en el análisis.
- f) Resultados que demuestren el cumplimiento del desempeño estructural especificado, confirmando la ductilidad y ubicación de rótulas plásticas en los puntos predefinidos.
- g) Especificaciones constructivas y recomendaciones.

- h) Informe geotécnico sobre la capacidad portante del suelo, utilizado para evaluar la cimentación.
- i) Informe de inspección estructural, detallando el levantamiento geométrico y estructural del edificio, determinando la ubicación del refuerzo y propiedades de los materiales, basado en planos originales o pruebas no destructivas.

Art. 543. Alcance de la Inspección.

Como parte de la evaluación, la edificación deberá ser inspeccionada por el profesional responsable, considerando los siguientes aspectos:

- a) Fisuras, deformaciones excesivas y otros daños en elementos estructurales o no estructurales, causados por sismos, incendios, modificaciones al proyecto original o cambios de uso. La inspección incluirá la remoción de recubrimientos que puedan ocultar daños.
- b) Corrosión del acero de refuerzo, pérdida de recubrimiento de hormigón y otros indicios de deterioro.
- c) Asentamientos estructurales debido a la compactación o consolidación del suelo.

Art. 544. Responsabilidad del Propietario.

El propietario o poseedor de la construcción será responsable de los daños causados por el cambio de uso de la edificación, si este incremento genera mayores cargas muertas o vivas, o distribuciones desfavorables en comparación con el diseño aprobado.

CAPÍTULO V: SUELOS CIMENTACIONES Y ESTUDIOS

Art. 545. Objetivo.

Este apartado establece los requisitos relacionados con la Mecánica de Suelos e Ingeniería de Cimentaciones para garantizar la estabilidad de las edificaciones y promover el uso eficiente de los recursos. Los estudios de suelos asegurarán un adecuado diseño de cimentaciones, excavaciones y rellenos, permitiendo que soporten las cargas requeridas.

Art. 546. Ámbito de Aplicación.

El cumplimiento de este apartado es obligatorio para edificaciones de los Grupos A y B, así como en sitios con suelos difíciles, tales como suelos blandos, expansivos, inestables o rellenos.

Art. 547. Obligatoriedad del Estudio.

El estudio de Mecánica de Suelos será obligatorio en los siguientes casos:

- a) Sitios con suelos difíciles, sin importar el tipo de edificación.
- b) Edificaciones que alberguen grandes cantidades de personas o equipos peligrosos (hospitales, escuelas, estaciones, etc.).
- c) Edificaciones de uno o dos pisos que ocupen más de 200 m².
- d) Edificaciones de tres o más pisos, independientemente del área.
- e) Estructuras industriales, fábricas y talleres.
- f) Edificaciones de riesgo especial (depósitos de materiales peligrosos, grandes paneles publicitarios, etc.).
- g) Edificaciones que requieran losas de cimentación.
- h) Construcciones cercanas a taludes o terrenos inestables.
- i) Urbanizaciones y proyectos de vivienda social, que no podrán cimentarse sobre suelos no aptos o rellenos sin compactar.

Art. 548. Informe del Estudio de Suelos.

Cuando se requiera un estudio de suelos, el informe deberá ser firmado por el profesional responsable y adjuntarse a los planos de cimentación. El informe incluirá:

- a) Tipo de cimentación.
- b) Estrato de apoyo.

- c) Parámetros de diseño (Profundidad de la cimentación, Presión admisible, factor de seguridad por corte y asentamiento diferencial o total)
- d) Recomendaciones adicionales.

Art. 549. Metodología de Diseño.

Toda cimentación deberá diseñarse tomando en cuenta la mecánica de suelos y el diseño estructural según la Norma Ecuatoriana de la Construcción. El diseño debe considerar:

- a) **Capacidad de carga y asentamientos:** Los esfuerzos en la cimentación deberán ser inferiores a la capacidad del subsuelo, respetando los factores de seguridad establecidos.
- b) **Asentamientos:** Cualquier hundimiento o expansión deberá mantenerse dentro de límites que no afecten la funcionalidad de la estructura.

Art. 550. Investigación de las Construcciones Colindantes.

Se deberá investigar el estado de las construcciones vecinas, evaluando aspectos como la cimentación, estabilidad, asentamientos, emersiones, grietas y desplomes. Estos factores deberán ser considerados en el diseño y construcción de la cimentación del proyecto en cuestión.

Art. 551. Información Previa.

El profesional encargado del Estudio de Mecánica de Suelos será responsable de recopilar la información necesaria antes de realizar el estudio.

Del terreno a investigar:

- a) Plano de ubicación y accesos.
- b) Plano topográfico con curvas de nivel. Si la pendiente es menor al 5%, será suficiente un plano calorimétrico. Se indicarán linderos, uso del terreno, obras anteriores y existentes, quebradas, drenajes y ubicación prevista de la construcción.

De la obra a cimentar:

- c) Características generales de la obra (uso, número de pisos, áreas aproximadas, tipo de estructura, sótanos, luces, y cargas estimadas).
- d) En el caso de edificaciones especiales (que transmitan cargas concentradas o alberguen maquinaria pesada), se incluirán los niveles de piso terminado y parámetros dinámicos de las máquinas.

Clasificación de edificaciones:

Las edificaciones se clasificarán según los tipos A, B y C, que determinan la importancia relativa de la estructura para la investigación de suelos, siendo el tipo A el más exigente. Esta clasificación se utilizará para definir el programa de investigación del estudio de suelos.

Tabla 47. TIPO DE EDIFICACIÓN					
Tipo de Estructura	Distancia mayor entre Apoyos (m)	Número de Pisos (incluidos sótanos)			
		< 3	4 a 8	9 a 12	> 12
Aporticada de Acero	< 12	C	C	C	B
Pórticos y/o muros de concreto	< 10	C	C	B	A
Muros portantes de albañilería	< 12	B	B*	--	--
Tanques elevados y similares	< 10	B	A	A	A
Bases de máquinas y similares	Cualquiera	A	--	--	--
Estructuras especiales	Cualquiera	A	A	A	A
Otras estructuras	> 10	B	A	A	A

Nota: Si la distancia supera la indicada, la edificación se clasificará en el tipo inmediato superior.

Los tipos de edificaciones A, B y C designan la importancia relativa de las estructuras desde el punto de vista de la investigación de suelos necesaria para cada tipo, siendo el tipo A más exigente que el B y que el C.

Art. 552. Datos Generales de la Zona.

El profesional responsable deberá recopilar información relevante del terreno y las edificaciones colindantes, incluyendo:

- a) **Terreno:** Se registrarán los usos previos del suelo (como terrenos agrícolas, canteras, entre otros), así como los fenómenos geológicos identificados que puedan influir en la capacidad portante, la deformabilidad y la integridad del terreno. Además, se analizarán las edificaciones o infraestructuras preexistentes que puedan comprometer la aplicabilidad de las conclusiones del estudio.
- b) **Terrenos Colindantes**
- c) **Edificaciones Adyacentes:** Se recogerá información detallada sobre las estructuras vecinas, incluyendo el número de niveles (incluyendo sótanos), el tipo y estado de las mismas, así como el tipo y la profundidad de sus cimentaciones, en la medida de lo posible.

Art. 553. Técnicas de Investigación.

Las técnicas de investigación de campo para los estudios de Mecánica de Suelos se especifican en la siguiente tabla:

Tabla 48. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN DE CAMPO	
Técnica	Norma Aplicable
Pozos o Calicatas y Trincheras	ASTM D 420
Técnicas de muestreo	ASTM D 420
Prueba de carga	ASTM D 1194
Perforación Manual	ASTM D 1452
Ensayo de Penetración Estándar (SPT)	ASTM D 1586
Clasificación de suelos (SUCS)	ASTM D 2487
Descripción e identificación de suelos	ASTM D 2488
Perforación Mecánica	ASTM D 2113
Corte mediante veleta normal	ASTM D 2573
Auscultación Semi-estática (CPT)	ASTM D 3441
Corte mediante veleta miniatura	ASTM D 4648
Auscultación dinámica (DP) con cono alemán	DIN 4094
Densidad en sitio (método del cono de arena)	ASTM D 1556
Densidad en sitio (métodos nucleares)	ASTM D 2922

Nota: En todos los casos se utilizará la versión más reciente de las normativas correspondientes. Los ensayos de densidad se aplicarán para verificar rellenos controlados de ingeniería.

Art. 554. Aplicación de las Técnicas de Investigación.

Se emplearán diversas técnicas de investigación de suelos según la naturaleza del estudio:

- **Pozos, Calicatas y Trincheras:** La ejecución de calicatas y trincheras, conforme a la Norma Técnica ASTM D 420, será implementada en todos los estudios de mecánica de suelos cuando las condiciones lo permitan.
- **Perforaciones Manuales y Mecánicas:** La profundidad recomendada para perforaciones manuales es de hasta 10 metros, sin restricción de profundidad para las perforaciones mecánicas. Estas técnicas serán aplicadas en estudios donde las condiciones lo permitan, bajo las siguientes consideraciones:
- **Perforaciones con Barreno Helicoidal y Posteadora:** Estas perforaciones deberán ser complementadas con métodos que permitan la obtención de muestras alteradas e inalteradas del suelo.

- **Perforaciones por Rotación:** Se recomienda su aplicación para diámetros menores a 100 mm. No se recomienda el uso de perforaciones por lavado en estratos de suelos no cohesivos cuando se requiera determinar el contenido de finos en las muestras.
- **Ensayo de Penetración Estándar (SPT):** Los Ensayos de Penetración Estándar serán aplicables en todos los estudios de mecánica de suelos donde sea posible su ejecución.
- **Método Normalizado para Ensayo de Corte con Veleta de Campo en Suelos Cohesivos ASTM D 2573.** este ensayo será utilizado exclusivamente en suelos cohesivos saturados sin presencia de arena o grava, y servirá como complemento de la información obtenida mediante calicatas o perforaciones. Su aplicación se indica en la siguiente tabla:

Tabla 49. APLICACIÓN Y LIMITACIONES DE LOS ENSAYOS								
Ensayos In Situ	Norma Aplicable	Aplicación Recomendada			Aplicación Restringida		Aplicación No Recomendada	
		Técnica de Investigación	Tipo de Suelo (1)	Parámetro a Obtener (2)	Técnica de Investigación	Tipo de Suelo (1)	Técnica de Investigación	Tipo de Suelo (1)
SPT	ASTM D1586	Perforación	SW, SP, SM, SC-SM	N	Perforación	CL, ML, SC CH, MH	Calicata	Lo Restante
CPT	ASTM D3441	Auscultación	Todos excepto gravas	qc, fc	Auscultación	---	Calicata	Gravas
Veleta de Campo (3)	ASTM D2573	Perforación/ Calicata	CL, ML, CH, MH	Cu, St	---	---	---	Lo Restante
Prueba de Carga	ASTM D1194	---	Suelos Granulares y Rocas Blandas	Asentamiento vs. Presión	---	---	---	---

Nota: Según Clasificación SUCS, cuando los ensayos son aplicables a suelos de doble simbología, ambos están incluidos.

Leyenda:

Cu: Cohesión en condiciones no drenada

N: Número de golpes por cada 0,30 m de penetración en el ensayo estándar de penetración.

Qc: Resistencia de punta del cono en unidades de presión

Fc: Fricción en el manguito

St: Sensitividad

Sólo para suelos finos saturados, sin arenas ni gravas.

• **Pruebas de Carga: (ASTM D 1194)**

Las pruebas de carga deben ser precedidas por un Estudio de Mecánica de Suelos (EMS). Su aplicación es recomendada únicamente cuando el suelo a ensayar presenta una uniformidad tridimensional en sus características, abarcando la profundidad activa de la cimentación y mostrando similitud con el suelo ubicado directamente bajo el plato de carga.

Art. 555. Correlación entre Ensayos y Propiedades de los Suelos.

A partir de los parámetros obtenidos en los ensayos in situ y mediante correlaciones validadas, el profesional responsable puede determinar propiedades geotécnicas clave como la resistencia al corte no drenado, el ángulo de fricción interna, la relación de preconsolidación, la relación entre asentamientos y carga, el coeficiente de balasto, el módulo de elasticidad, entre otras características esenciales del suelo.

Art. 556. Tipos de Muestras.

Se consideran cuatro tipos de muestras, de acuerdo con las especificaciones establecidas en la **Tabla 50**, las cuales se seleccionan en función de las exigencias técnicas que deben atenderse en cada caso particular, de acuerdo con las características representativas del terreno evaluado.

Tipo de Muestra	Formas de Obtener y Transportar	Estado de la Muestra	Características
Muestra inalterada en Bloque (Mib)	Bloques	Inalterada	Deben mantenerse inalteradas las propiedades físicas y mecánicas del suelo en su estado natural al momento del muestreo. (Aplicable solamente a suelos cohesivos, rocas blandas o suelos granulares suficientemente cementados para permitir su obtención)
Muestra inalterada en tubo de pared delgada (Mit)	Tubos de pared delgada	Inalterada	
Muestra alterada en Bolsa de Plástico (Mab)	Con bolsas de plástico	Alterada	Debe mantener inalterada la granulometría del suelo en su estado natural al momento del muestreo.
Muestra alterada para Humedad en Lata Sellada (Maw)	En lata sellada	Alterada	Debe mantener inalterado el contenido de agua

Art. 557. Ensayos de Laboratorio.

Los ensayos de laboratorio se realizarán conforme a las normas indicadas:

Ensayo	Norma Aplicable
Análisis Granulométrico	ASTM D 422
Peso Específico de los Sólidos	ASTM D 854
Ensayo de Compactación Proctor Modificado	ASTM D 1557
Compresión no Confinada	ASTM D 2166
Contenido de Humedad	ASTM D 2216
	ASTM D 4643
Consolidación Unidimensional	ASTM D 2435
Clasificación Unificada de Suelos (SUCS)	ASTM D 2487
Descripción Visual-Manual	ASTM D 2488
Triaxial no Consolidado no Drenado	ASTM D 2850
Corte Directo	ASTM D 3080
Densidad Relativa *	ASTM D 4253
	ASTM D 4254
Límite Líquido y Plástico	ASTM D 4318
Expansión o Asentamiento Potencial Unidimensional de Suelos Cohesivos	ASTM D 4546
Ensayo de CBR de laboratorio	ASTM D 1883
Triaxial Consolidado no Drenado	ASTM D 4767
Límite de Contracción	ASTM D 427
Colapsabilidad Potencial	ASTM D 5333
Contenido de Sulfatos, Cloruros y Sales solubles Totales en el Suelo y el Agua	BS1377-Parte 3

Nota: Debe ser usado únicamente para el control de rellenos granulares.

Art. 558. Programa de Investigación.

Generalidades:

El programa de investigación de campo y laboratorio se definirá mediante:

1. Condiciones Límites

El objetivo de estas condiciones es verificar que las características del suelo sean equivalentes a las de los terrenos colindantes ya edificados. La aplicación de estas condiciones será válida cuando se cumplan simultáneamente los siguientes criterios:

- a) En los terrenos colindantes no deben existir grandes irregularidades, como afloramientos rocosos, fallas geológicas, ruinas arqueológicas, estratos erráticos, rellenos o cavidades.
- b) No deben existir edificaciones situadas a menos de 100 metros del terreno proyectado que presenten anomalías estructurales, tales como grietas o desplomes causados por problemas en el terreno de cimentación.

- c) El tipo de edificación, según la **Tabla 47**, debe ser de igual o menor exigencia estructural que las edificaciones ubicadas a menos de 100 metros de distancia.
- d) El número de plantas del edificio proyectado, incluidas las plantas subterráneas, la modulación promedio entre apoyos, y las cargas distribuidas deben ser iguales o inferiores a las correspondientes a las edificaciones existentes en un radio de 100 metros.
- e) Las cimentaciones de los edificios situados a menos de 100 metros, así como la prevista para el edificio en estudio, deben ser de tipo superficial.
- f) La cimentación proyectada no debe superar en profundidad en más de 1,5 metros a las cimentaciones de los edificios contiguos.

2. Número "n" de puntos a investigar.

El número de puntos a investigar dependerá del tipo de edificación y el área de superficie ocupada:

Tabla 52. NÚMERO DE PUNTOS A INVESTIGAR	
Tipo de Edificación	Puntos a Investigar (n)
Tipo A	1 por cada 225 m ²
Tipo B	1 por cada 450 m ²
Tipo C	1 por cada 800 m ²
Urbanizaciones	3 por Ha de terreno

Nota: (n) nunca será menor de 3.

Cuando se conozca el emplazamiento exacto de la estructura "n" se determinará en función del área en planta de esta. Cuando no se conozca dicho emplazamiento, "n" se determinará en función del área total del terreno.

3. Profundidad "p" Mínima a alcanzar en cada punto.

c-1) Cimentación Superficial

Se determina de la siguiente manera:

Edificio Sin Sótano

$$p = D_f + z$$

Edificio Con Sótano

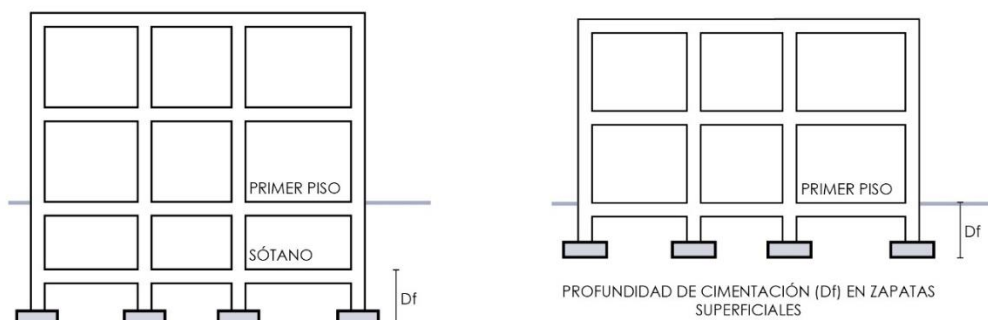
Donde:

Df = En edificios sin sótano, es la distancia vertical de la superficie del terreno al fondo de la cimentación. En edificios con sótano, es la distancia vertical entre el nivel del piso terminado del sótano al fondo de la cimentación.

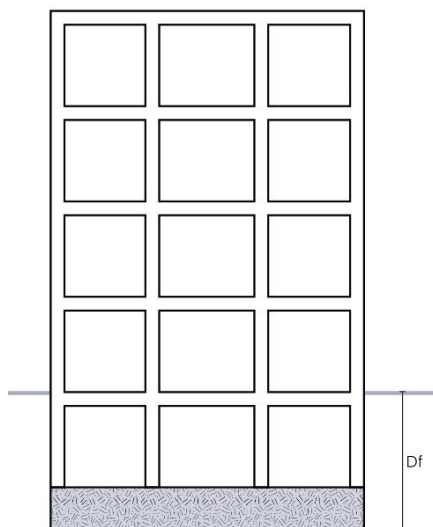
h = Distancia vertical entre el nivel del piso terminado del sótano y la superficie del terreno natural.

z = 1,5 B; siendo B el ancho de la cimentación prevista de mayor área.

Esquema 13. Profundidad en Cimentaciones.



Esquema 14. Profundidad de Cimentación en Plateas o Solados.



PROFUNDIDAD DE CIMENTACION (Df) EN PLATEAS O SOLADOS

c-2) Cimentación Profunda

Para todo tipo de edificación, a menos que el estudio de mecánica de suelos demuestre lo contrario.

La profundidad mínima de cimentación profunda corresponderá a la profundidad activa de cimentación, la cual se determinará de acuerdo con el tipo de cimentación empleada.

Se debe analizar la interacción entre las cimentaciones mediante los métodos aceptados por la mecánica de suelos.

4. Distribución de los puntos en la superficie del terreno.

Los puntos de muestreo se distribuirán de manera uniforme sobre la superficie del terreno, asegurando que al menos el 70% de estos se ubiquen dentro del área destinada a la edificación proyectada.

5. Número y tipo de muestras a extraer.

En los casos en que el plano de apoyo de la cimentación prevista no sea una formación rocosa, se procederá de la siguiente manera:

Se tomará, en cada sondeo, una muestra tipo Mab por cada estrato o, alternativamente, una muestra cada 2 metros de profundidad hasta alcanzar el plano de apoyo de la cimentación previsto (Df).

A partir del plano de apoyo (Df), se extraerá una muestra tipo Mib o Mit cada metro de profundidad, hasta alcanzar la profundidad de exploración (p). La primera muestra se obtendrá directamente en el plano de la cimentación.

En situaciones donde no sea posible extraer una muestra tipo Mib o Mit, se reemplazará la obtención por la ejecución de un ensayo *in situ* complementado con una muestra tipo Mab, de acuerdo con las especificaciones de la **Tabla 49**.

6. Ensayos a realizar "en sitio" y en el laboratorio.

Se realizarán sobre los estratos típicos y/o sobre las muestras extraídas. Las determinaciones a realizar, así como el mínimo de muestras a ensayar será determinado por el profesional responsable.

Art. 559. Informe del Estudio de Mecánica de Suelos.

El informe incluirá los siguientes componentes:

Memoria Descriptiva:

1. **Resumen de las Condiciones de Cimentación:** Se presentará una descripción resumida de los aspectos principales del informe, cubriendo los siguientes temas:
 - a) **Tipo de Cimentación:** Tipo de cimentación adoptada de acuerdo a los resultados del estudio.
 - b) **Estrato de Apoyo:** Características del estrato seleccionado como base para la cimentación.
 - c) **Parámetros de Diseño:** Profundidad de la cimentación, presión admisible, factor de seguridad por corte y asentamiento diferencial y total.
 - d) **Recomendaciones Adicionales:** Sugerencias relacionadas con las condiciones específicas de la cimentación.
2. **Información Previa:** Descripción detallada de la información suministrada por quien solicita el estudio y la recopilada por el profesional responsable, siguiendo este reglamento.
3. **Exploración de Campo:** Descripción de los ensayos realizados en campo, con mención a las normas técnicas empleadas.
4. **Ensayos de Laboratorio:** Descripción de los ensayos ejecutados en laboratorio, con referencia a las normas aplicables.
5. **Perfil del Suelo:** Descripción de los distintos estratos del terreno, especificando para cada uno su origen, nombre y símbolo del grupo de suelo según el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos (SUCS, ASTM D 2487). Se detallarán propiedades como plasticidad de los finos, consistencia o densidad relativa, humedad, color, tamaño máximo y angularidad de las partículas, olor, cementación, y observaciones relevantes (raíces, cavidades, entre otros), conforme a la Norma ASTM D 2488.
6. **Nivel de la Capa Freática:** Ubicación de la capa freática indicando la fecha de medición y observaciones sobre su variabilidad en el tiempo.
7. **Clasificación del Suelo para Determinación de Acciones Sísmicas:** Se realizará según la nomenclatura establecida en el Código Ecuatoriano de la Construcción (CEC), Parte 1 vigente.
8. **Efecto del Sismo:** Se aplicarán las disposiciones recomendadas por el CEC-Parte 1 actualizado. El profesional responsable clasificará el suelo en las categorías A, B, C, D o E, según el código.
9. **Análisis de la Cimentación:** Se detallarán las propiedades físico-mecánicas del suelo que influyen en el diseño de la cimentación. Se incluirá un análisis y diseño de la solución de cimentación con las respectivas memorias de cálculo, contemplando:
 - a) **Memoria de Cálculo:** Presentación detallada de los parámetros y resultados obtenidos.
 - b) **Tipo de Cimentación y Soluciones Alternativas:** Identificación de la profundidad de cimentación (Df) y, de ser necesario, propuestas de alternativas.
 - c) **Determinación de la Carga de Rotura y Factor de Seguridad (FS):** Cálculo de la carga límite y el factor de seguridad correspondiente.
 - d) **Estimación de Asentamientos:** Cálculo de asentamientos diferenciales elásticos y totales de la estructura.
 - e) **Presión Admisible del Terreno:** Determinación de la capacidad portante admisible.
 - f) **Precauciones Especiales:** Instrucciones específicas para el diseño o construcción, como el efecto de la capa freática o el contenido de sales agresivas al concreto.
 - g) **Parámetros para el Diseño de Muros de Contención y/o Calzaduras:** Recomendaciones para la estabilidad de elementos de contención.
 - h) **Otros Parámetros Relevantes:** Indicaciones sobre otros aspectos cuyo valor dependa directamente de las características del suelo.

Planos y Perfiles del Suelo:

1. Plano de Ubicación del Programa de Exploración.
2. Plano topográfico o planimétrico del terreno, relacionado a una base de referencia y mostrando la ubicación física de la cota o referencia utilizada.
3. Perfil estratigráfico por punto investigado.

Debe incluirse la información del perfil del suelo, así como las muestras obtenidas y los resultados de los ensayos "en sitio".

CAPÍTULO VI: ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES DE CIMENTACIÓN

Art. 560. Cargas a Utilizar.

Para la formulación de las conclusiones en el Estudio de Mecánica de Suelos, y siempre que se disponga de la información correspondiente a las cargas de la edificación, se deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. **Factor de Seguridad para Cimentaciones:** Se emplearán como cargas aplicadas las cargas de servicio definidas en el diseño estructural de las columnas del nivel inferior de la edificación, las cuales reflejan las condiciones operativas permanentes del proyecto.
2. **Asentamientos en Cimentaciones sobre Suelos Granulares:** Se considerará la carga vertical máxima actuante, compuesta por la suma de carga muerta, carga viva y acciones sísmicas, de acuerdo con los parámetros de diseño estructural de las columnas del nivel inferior de la edificación.
3. **Asentamientos en Suelos Cohesivos:** Para el cálculo de asentamientos en suelos cohesivos, se deberá tomar en cuenta la carga muerta más el 50% de la carga viva, excluyendo la reducción permitida en el Código Ecuatoriano de la Construcción Parte 1 vigente, con el fin de garantizar una evaluación conservadora y precisa.

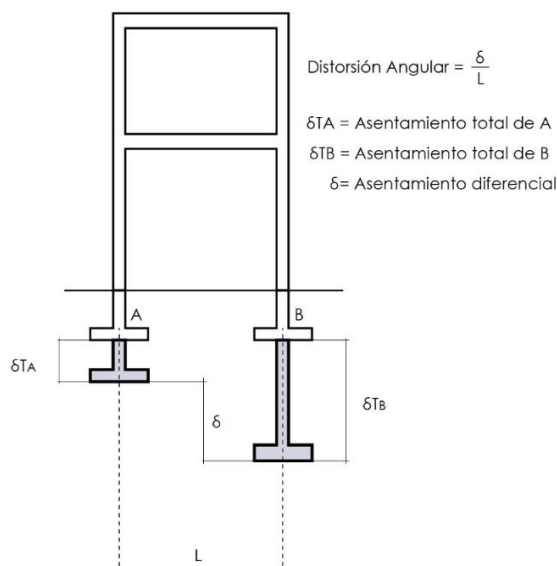
Art. 561. Asentamiento Tolerable.

El estudio deberá indicar el asentamiento tolerable para la edificación o estructura. El **asentamiento diferencial** no debe causar una distorsión angular mayor a los valores establecidos en la **Tabla 53**.

En suelos granulares, el asentamiento diferencial puede estimarse como el 75% del asentamiento total.

Tabla 53. DISTORSIÓN ANGULAR	
Distorsión Angular ($\alpha = \delta/L$)	Descripción
1/150	Límite donde se espera daño estructural en edificios convencionales.
1/250	Límite donde la pérdida de verticalidad en edificios altos puede ser visible.
1/300	Límite donde se esperan dificultades con puentes grúa.
1/300	Límite donde pueden aparecer grietas en paredes.
1/500	Límite seguro para edificios que no permiten grietas.
1/500	Límite para cimentaciones rígidas circulares o anillos de cimentación de estructuras esbeltas.
1/650	Límite para edificios rígidos de concreto, cimentados sobre solados de 1,20 m de espesor.
1/750	Límite donde se esperan dificultades con maquinaria sensible a asentamientos.

Esquema 15. Asentamiento Diferencial.



Art. 562. Capacidad de Carga.

La capacidad de carga se define como la presión última o de falla por corte del suelo, la cual se determina mediante el uso de fórmulas aceptadas y estandarizadas en la mecánica de suelos.

- a) **Suelos Cohesivos:** Para suelos de tipo cohesivo, tales como arcillas, arcillas limosas y limos, se empleará un ángulo de fricción interna (ϕ) igual a cero.
- b) **Suelos Friccionantes:** En suelos predominantemente friccionantes, como gravas, arenas y gravas-arenosas, se asumirá un valor de cohesión (**c**) igual a cero, atendiendo a la naturaleza de estos materiales.

Art. 563. Factor de Seguridad frente a Falla por Corte.

Los factores de seguridad mínimos para cimentaciones serán:

- a) Para cargas estáticas: mínimo de 3,0.
- b) Para sollicitaciones máximas por sismo o viento: mínimo de 2,5 (se tomará la más desfavorable).

Art. 564. Presión Admisible.

La presión admisible se determinará considerando los siguientes factores:

- a) Profundidad de la cimentación.
- b) Dimensiones de los elementos de la cimentación.
- c) Propiedades físico-mecánicas de los suelos dentro de la zona activa de la cimentación.
- d) Nivel freático y su posible variación durante la vida útil de la estructura.
- e) Posibles cambios en las características del suelo debido a variaciones en su contenido de humedad.
- f) Asentamiento tolerable de la estructura.

La presión admisible será la menor de:

- g) La que resulte de las ecuaciones de capacidad de carga por corte ajustadas por el factor de seguridad.
- h) La que cause el asentamiento máximo admisible.

CAPÍTULO VII: CIMENTACIONES SUPERFICIALES

Art. 565. Capacidad de Carga.

La capacidad de carga por corte o presión última del suelo se calculará utilizando las fórmulas reconocidas por la mecánica de suelos.

Art. 566. Asentamientos.

Los asentamientos se determinarán aplicando los métodos aceptados en la mecánica de suelos.

Art. 567. Profundidad de Cimentación.

La profundidad mínima para cimentaciones será de 1,50 m. La carga admisible y el asentamiento diferencial deben calcularse para cada profundidad de cimentación propuesta. Si hay cimentaciones a distintas profundidades, se debe evitar que las zonas de influencia de los cimientos superiores interfieran con los inferiores, considerando las presiones transmitidas en el diseño. No se debe cimentar sobre turba, suelos orgánicos, tierra vegetal o relleno sanitario, los cuales deberán ser retirados antes de la construcción.

Art. 568. Cimentación sobre Rellenos.

Los rellenos son depósitos artificiales que varían según su naturaleza y condiciones de colocación:

Por naturaleza:

- a) Materiales seleccionados: todo tipo de suelo compactable sin elementos extraños.
- b) Materiales no seleccionados: suelos que no cumplan esta condición.

Por condiciones de colocación:

- c) Controlados.
- d) No controlados.

Art. 569. Rellenos Controlados o de Ingeniería.

Los rellenos controlados se conforman utilizando materiales seleccionados, generalmente de tipo granular. Los métodos de conformación, compactación y control se establecen principalmente en función de las propiedades físicas de los materiales empleados.

Los suelos seleccionados para la construcción de rellenos controlados deberán compactarse de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- a) Si el material contiene más del 12% de finos, se deberá compactar hasta alcanzar una densidad igual o superior al 90% de la densidad seca máxima determinada mediante el ensayo de compactación Proctor estándar (ASTM D 1557), a lo largo de todo su espesor.
- b) Si el material presenta menos del 12% de finos, deberá compactarse hasta alcanzar una densidad no inferior al 95% de la densidad seca máxima obtenida mediante el ensayo de compactación Proctor estándar (ASTM D 1557) en todo su espesor.
- c) No se recomienda el uso de materiales con un contenido de finos superior al 15%, a menos que se justifiquen adecuadamente los métodos de compactación y control.
- d) Se deberán efectuar controles de compactación en todas las capas del relleno, asegurando un control por cada 250 m² como máximo.

Art. 570. Rellenos No Controlados.

Se consideran rellenos no controlados aquellos que no cumplen con las especificaciones establecidas en el artículo anterior. Las cimentaciones superficiales no podrán ser construidas sobre estos rellenos, ni sobre terrenos de cultivo, suelos orgánicos, turba o sus mezclas, los cuales deberán ser completamente removidos y sustituidos por suelos seleccionados antes de iniciar la construcción de la cimentación.

Art. 571. Cargas Excéntricas.

En el caso de cimentaciones superficiales que transmiten al terreno una carga vertical Q y dos momentos M_x y M_y que actúan simultáneamente según los ejes x e y respectivamente, el sistema formado por estas tres solicitaciones será estáticamente equivalente a una carga vertical excéntrica de valor Q , ubicada en el punto (e_x, e_y) siendo:

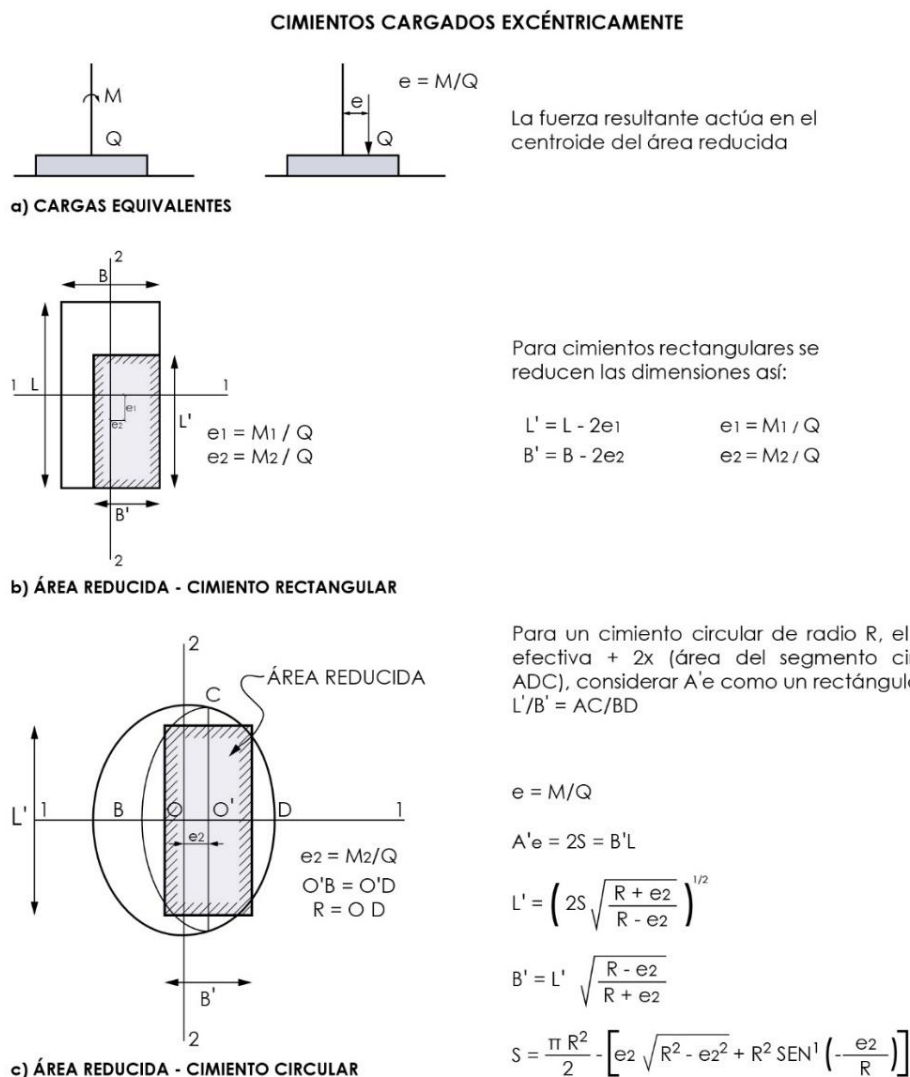
$$e_x = \frac{M_x}{Q}; \quad e_y = \frac{M_y}{Q}$$

El lado de la cimentación, ancho (B) o largo (L), se corrige por excentricidad reduciéndolo en dos veces la excentricidad para ubicar la carga en el centro de gravedad del "área efectiva = $B'L$ "

$$B = B - 2e_x; \quad L = L - 2e_y$$

El centro de gravedad del "área efectiva" debe coincidir con la posición de la carga excéntrica y debe seguir el contorno más próximo de la base real con la mayor precisión posible. Su forma debe ser rectangular, aún en el caso de cimentaciones circulares. (Ver **Esquema 16**).

Esquema 16. Cimientos Cargados Excéntricamente.



Art. 572. Cargas Inclinadas.

Las cargas inclinadas alteran la configuración de la superficie de falla, por lo que es necesario recalculer la ecuación de capacidad de carga para considerar este efecto.

Art. 573. Cimentaciones Superficiales en Taludes.

Para cimentaciones ubicadas cerca o sobre taludes, o en terrenos inclinados, la capacidad de carga debe calcularse considerando la inclinación del terreno y de la base de la cimentación, si existe. Además, debe verificarse la estabilidad del talud, con un factor de seguridad mínimo de 1,5 en condiciones estáticas y 1,25 en condiciones sísmicas.

CAPÍTULO VIII: PROBLEMAS ESPECIALES DE CIMENTACIÓN

Art. 574. Suelos Colapsables.

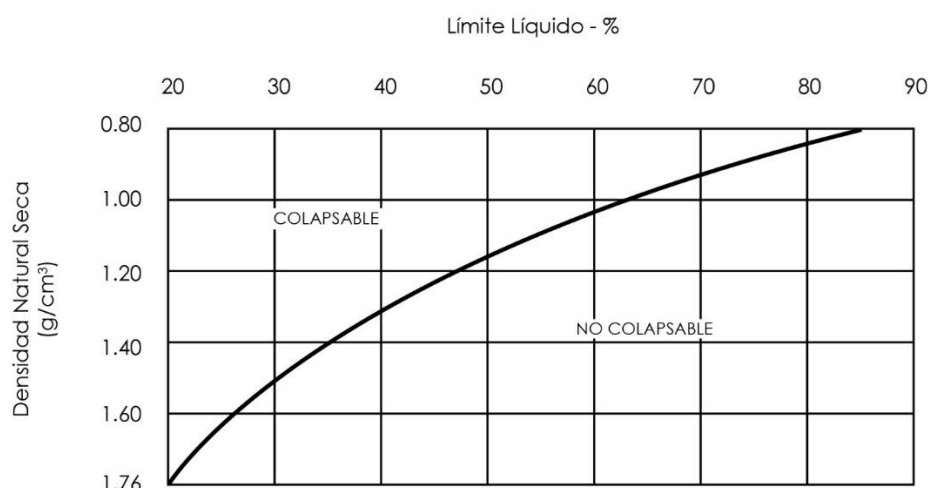
Son aquellos que experimentan una rápida reducción de volumen debido a las siguientes acciones:

- a) Incremento de carga.
- b) Saturación.

Art. 575. Análisis basado en la Plasticidad.

Cuando se sospeche la presencia de suelos colapsables, el Estudio de Mecánica de Suelos deberá incluir un análisis de plasticidad conforme a ASTM D 4318, así como ensayos de peso volumétrico y contenido de humedad (ASTM D 2216). Estos ensayos permitirán evaluar el potencial de colapso del suelo, utilizando como referencia el límite líquido y el peso volumétrico seco. La relación entre suelos colapsables y no colapsables, basada en estos parámetros, se muestra en la siguiente gráfica:

Esquema 17. Criterios del Potencial de Colapso.



Art. 576. Evaluación del Índice de Colapso.

Cuando se identifiquen indicios de la presencia de suelos colapsables, el profesional responsable deberá fundamentar su evaluación utilizando los resultados del ensayo de colapsabilidad potencial conforme a la norma ASTM D 5333. Las muestras empleadas para esta evaluación deberán ser recolectadas en pozos abiertos y en condición inalterada, preferiblemente del tipo Mib. En casos especiales, se podrán utilizar ecuaciones empíricas para complementar la evaluación.

El potencial de colapso se define mediante la siguiente expresión:

Δe = Cambio en la relación de vacíos debido al colapso bajo humedecimiento

e_0 = Relación de vacíos inicial

ΔH = Cambio de Altura de la muestra

H_0 = Altura inicial de la muestra

CP (%)	Severidad del Problema
0 a 1	No colapsa
1 a 5	Colapso moderado
5 a 10	Colapso
10 a 20	Colapso severo
> 20	Colapso muy severo

Adicionalmente, se pueden emplear pruebas de carga en estado seco y saturado conforme a la norma ASTM 1194, con el propósito de efectuar un análisis comparativo del comportamiento del suelo en su condición natural respecto a su comportamiento en condición húmeda.

En caso de detectarse la colapsabilidad del suelo, el profesional responsable deberá establecer las recomendaciones técnicas necesarias para mitigar dicho fenómeno.

Art. 577. Cimentaciones en Áreas de Suelos Colapsables.

Las cimentaciones sobre suelos con potencial de colapsabilidad ($CP > 5$) están expuestas a esfuerzos significativos generados por el hundimiento súbito del terreno, lo que genera asentamientos diferenciales, fisuras y fallas estructurales. Por lo tanto, se prohíbe la cimentación directa sobre suelos colapsables. Las cimentaciones y los pisos deben ser apoyados en estratos de suelos no colapsables, asegurando la estabilidad estructural. Los pisos no deberán, bajo ninguna circunstancia, descansar directamente sobre suelos con riesgo de colapso.

Art. 578. Reemplazo de un Suelo Colapsable.

En casos donde se identifiquen suelos con colapsabilidad moderada y, a criterio del profesional responsable, se determine que se encuentran a poca profundidad, estos deberán ser removidos en su totalidad antes del inicio de las obras de construcción. Posteriormente, deberán ser reemplazados por rellenos controlados y compactados conforme a las especificaciones establecidas en el presente Reglamento.

Art. 579. Ataque Químico por Suelos y Aguas Subterráneas.

Las aguas subterráneas presentan mayor agresividad en suelos en estado seco; no obstante, el aumento del contenido de humedad en un suelo seco, ya sea por riego, infiltraciones de agua de lluvia, fugas en redes de conducción u otras causas, puede desencadenar la activación de sales solubles presentes en el suelo.

a) Obligatoriedad de los Estudios

En los lugares con capa freática en la zona activa de la cimentación donde se conozca o sea evidente la ocurrencia de ataque químico al concreto de cimentaciones y superestructuras, el profesional responsable deberá incluir en su Estudios de Mecánica de Suelos un análisis basado en ensayos químicos del agua o del suelo en contacto con ellas, para descartar o contrarrestar tal evento.

b) Ataque Químico por Suelos y Aguas Subterráneas

c) Ataque Ácido

En caso de que el pH sea inferior a 4.0, el profesional responsable deberá proponer y especificar medidas de protección adecuadas para salvaguardar el concreto contra el ataque ácido, de conformidad con las normas técnicas y los lineamientos establecidos.

d) Ataque por Sulfatos

La mayoría de los procesos de deterioro causados por la formación de sales se deben a la acción agresiva de los sulfatos. A diferencia de la corrosión generada por aguas blandas, la acción de los sulfatos no produce lixiviación, sino que causa un aumento de volumen en la pasta endurecida del cemento, lo que resulta en desmoronamiento, expansión, formación de fisuras y el ablandamiento del concreto. En caso de que se opte por utilizar un material sintético para la protección de la cimentación, este deberá ser una geomembrana o un geotextil, cuyas características deberán ser especificadas por el profesional responsable.

La determinación cuantitativa de sulfatos en aguas y suelos deberá realizarse conforme a las Normas Técnicas ASTM D516.

e) Ataque por Cloruros

Los fenómenos corrosivos asociados al ion cloruro en las cimentaciones se limitan al ataque químico sobre el acero de refuerzo del hormigón armado. Cuando el contenido de ion cloruro supere el 0,2 % o cuando su concentración en contacto con la cimentación exceda los 1000 ppm, el profesional responsable deberá recomendar e implementar las medidas de protección adecuadas para prevenir la corrosión del acero.

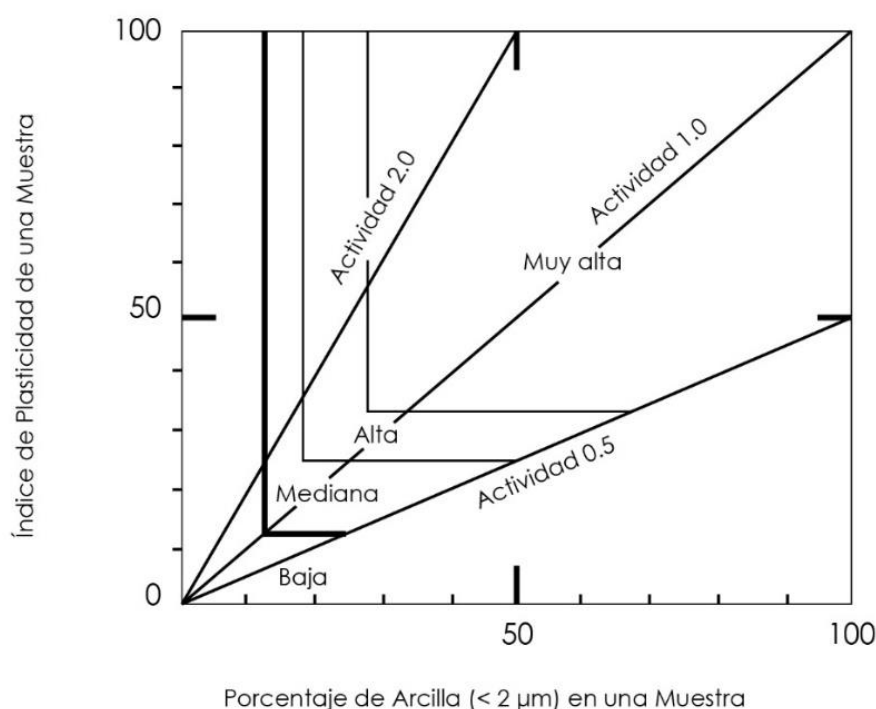
Art. 580. Suelos Expansivos.

Son suelos cohesivos con bajo grado de saturación, caracterizados por su tendencia a aumentar de volumen ante un incremento en el contenido de humedad o al alcanzar la saturación.

a) Obligatoriedad de los Estudios:

En las zonas donde se identifiquen suelos cohesivos con bajo grado de saturación y alta plasticidad ($LL \geq 50$), el Profesional Responsable deberá incorporar en el Estudio de Mecánica de Suelos un análisis que contemple la determinación de la plasticidad del suelo conforme a la norma ASTM D 4318 y ensayos de granulometría por sedimentación según la norma ASTM D 422. El objetivo de dicho análisis es evaluar el potencial de expansión del suelo cohesivo, en función del porcentaje de partículas menores a $2 \mu m$, el índice de plasticidad (IP) y la actividad (A) de la arcilla. La relación entre la Expansión Potencial (EP) y los parámetros mencionados se detalla en la gráfica adjunta:

Esquema 18. Clasificación del Cambio Potencial de Volumen para Suelos Arcillosos.



b) Evaluación del Potencial de Expansión:

Cuando el profesional responsable identifique evidencias de la presencia de suelos expansivos, deberá sustentar su evaluación mediante los resultados del ensayo para la determinación del hinchamiento unidimensional de suelos cohesivos, conforme a la norma ASTM D 4648. Las muestras utilizadas para la evaluación del hinchamiento deberán ser recolectadas de pozos a cielo abierto, en su condición inalterada, preferentemente del tipo Mib.

Tabla 55. CLASIFICACIÓN DE SUELOS EXPANSIVOS

Potencial de Expansión	Expansión en consolidómetro, bajo presión vertical de 7 kPa (0,07 Kg/cm ²)	Índice de Plasticidad	Porcentaje de Partículas menores que 2 micras
%	%	%	%
Muy alto	> 30	> 32	> 37
Alto	20 - 30	23 - 45	18 - 37
Medio	10 - 20	12 - 34	12 - 27
Bajo	< 10	< 20	< 17

c) **Cimentaciones en Áreas de Suelos Expansivos:**

Las cimentaciones sobre arcillas expansivas están sujetas a esfuerzos significativos debido a la expansión del suelo, lo que puede provocar levantamientos, fisuras y fallas en la cimentación y la estructura. Por consiguiente, no se permite cimentar directamente sobre suelos expansivos. Las cimentaciones deben apoyarse en suelos no expansivos o con un bajo potencial de expansión. Asimismo, los pisos no deben descansar directamente sobre suelos expansivos.

d) **Reemplazo de Suelos Expansivos:**

Cuando los suelos expansivos sean poco profundos, se retirarán y reemplazarán por rellenos controlados según lo establecido en la ordenanza.

Art. 581. Licuación de Suelos.

En estratos de arenas finas ubicados por debajo de la napa freática y en ciertos suelos cohesivos, los efectos dinámicos provocados por sismos o maquinaria pesada pueden desencadenar el fenómeno de licuación, el cual se caracteriza por la pérdida temporal de la resistencia al corte del suelo, debido al incremento de la presión de poros generada en el agua contenida en sus vacíos. Esta pérdida de resistencia al corte ocasiona asentamientos significativos en las estructuras sobrepuestas.

Para que un suelo sea susceptible a licuarse durante movimientos dinámicos, debe cumplir simultáneamente con las siguientes características:

- a) El suelo debe estar compuesto por arena fina, arena limosa, arena arcillosa, limo arenoso no plástico o grava confinada en una matriz compuesta por cualquiera de estos materiales.
- b) Debe encontrarse en condición de saturación.

En estos casos, la posibilidad de ocurrencia del fenómeno de licuación debe ser justificada mediante un Análisis del Potencial de Licuación, el cual deberá demostrar técnica y cuantitativamente la presencia o ausencia de este fenómeno en el área de estudio.

- c) **Investigación de Campo.** Cuando las investigaciones preliminares o los antecedentes sísmicos del lugar sugieran la posible ocurrencia de licuación, el profesional responsable deberá realizar un estudio de campo exhaustivo que cubra toda el área afectada por la estructura, conforme a las directrices establecidas en la **Tabla 51**.

Los sondeos deberán realizarse mediante perforaciones utilizando la técnica de lavado o métodos rotativos, y se deberá llevar a cabo ensayos de penetración estándar SPT (conforme a la norma ASTM D 1586) con una frecuencia de muestreo cada 1 metro. Se deberán recolectar muestras representativas para su posterior clasificación y análisis en laboratorio.

La investigación de campo deberá profundizarse hasta identificar un estrato no susceptible a licuación con un espesor adecuado para soportar la cimentación.

- d) **Licuación de Suelos Finos Cohesivos.** La licuación puede ocurrir en suelos finos cohesivos si estos cumplen simultáneamente con las siguientes condiciones:

Porcentaje de Partículas más finas que 0,005mm > 15%

Límite Líquido (LL) ≤ 35

Contenido de Humedad (w) > 0,9 LL:

Estos suelos pueden presentar un potencial de licuación; no obstante, dicho fenómeno no se producirá si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

Si el contenido de arcilla (partículas con tamaño menor a 0,005 mm) supera el 20%, se considerará que el suelo no es susceptible a licuación, excepto en casos de alta sensibilidad.

Si el contenido de humedad en suelos arcillosos (arcilla, arena arcillosa, limo arcilloso, arcilla arenosa) es inferior a 0,9 WL, se considerará que el suelo no es susceptible a licuación.

Art. 582. Sostenimiento de Excavaciones.

Las excavaciones verticales con una profundidad superior a 2,00 m, necesarias para alcanzar los niveles de sótanos y sus cimentaciones, deben contar con un sistema de sostenimiento, salvo que el estudio realizado por el profesional responsable determine que no es necesaria la implementación de obras de contención. La decisión sobre la necesidad de dichas obras, así como su diseño y construcción, es responsabilidad del contratista a cargo de la obra.

a) **Estructura de Contención o Sostenimiento.** Según las características específicas de la obra, se pueden considerar las siguientes alternativas para la contención o sostenimiento de las paredes de excavación:

Proyectar obras y estructuras temporales de contención o sostenimiento durante la ejecución de los trabajos de corte, y posteriormente, una vez concluidos dichos trabajos, proceder con la construcción de las estructuras de contención o sostenimiento definitivas.

Proyectar estructuras de contención o sostenimiento definitivas que se construyan de manera progresiva conforme avance la ejecución de los trabajos de corte.

Existen diferentes tipos de obras para el sostenimiento temporal y definitivo de taludes de corte, entre las cuales se pueden mencionar pantallas ancladas, contrafuertes, pilotes continuos, muros diafragma, calzaduras, entre otras.

Las calzaduras son estructuras provisionales diseñadas y construidas para sostener las cimentaciones adyacentes y el suelo de la pared expuesta resultante de las excavaciones. Su función principal es prevenir fallas por inestabilidad o asentamientos excesivos, asegurando la integridad del terreno colindante y de las estructuras existentes hasta la implementación de las obras de sostenimiento definitivas. Estas estructuras están formadas por paños de concreto que se construyen de manera alternada y progresiva.

El ancho de las calzaduras debe ser, en un inicio, equivalente al ancho de la cimentación a calzar y debe incrementarse progresivamente con la profundidad. Estas estructuras deben ser diseñadas para soportar las cargas verticales transmitidas por la estructura, así como para resistir las cargas horizontales inducidas por el suelo y, en su caso, por eventos sísmicos.

b) **Parámetros a ser Proporcionados en el Estudio de Mecánica de Suelos.** El informe técnico deberá proporcionar los parámetros específicos del suelo necesarios para el diseño estructural de las obras de sostenimiento de edificaciones y muros perimetrales en predios adyacentes. Se deberá considerar la posible desestabilización de estos terrenos como consecuencia directa de las excavaciones realizadas para la construcción en curso.

El profesional responsable deberá suministrar toda la información detallada del perfil de suelos en la profundidad total de la excavación, incluyendo la ubicación del nivel freático, las características físicas de los suelos, el peso unitario, el valor de la cohesión y el ángulo de fricción interna de los distintos estratos, conforme sea aplicable.

En caso de ser necesario realizar bombeo o abatimiento de la napa freática durante la excavación y la construcción de obras de sostenimiento y/o calzaduras, el profesional deberá determinar los coeficientes de permeabilidad horizontal y vertical del terreno, aplicables al cálculo del caudal de extracción de agua. Asimismo, se debe prever y mitigar cualquier impacto negativo que dicho proceso pudiera ocasionar en la obra o en las edificaciones preexistentes.

- c) **Consideraciones para el diseño y construcción de obras de contención o sostenimiento.** En el proyecto de las estructuras de contención o sostenimiento, el proyectista de la obra deberá considerar como mínimo los siguientes aspectos:
1. Los empujes del suelo.
 2. Las cargas de las edificaciones vecinas.
 3. Las variaciones en la carga hidrostática (saturación, humedecimiento y secado). Las sobrecargas dinámicas (sismos y vibraciones causadas artificialmente).
 4. La ejecución de accesos para la construcción.
 5. La posibilidad de realizar anclajes en los terrenos adyacentes (de ser aplicable).
 6. La excavación, socavación o erosión delante de las estructuras de sostenimiento. La perturbación del terreno debido a las operaciones de hinca o de sondeos.
 7. La disposición de los apoyos o puntales temporales (de ser requeridos). La posibilidad de excavación entre puntales.
 8. La capacidad del muro para soportar carga vertical.
 9. El acceso para el mantenimiento del propio muro y cualquier medida de drenaje.
 10. En el caso de las calzaduras, el responsable técnico de la obra deberá evitar que estas permanezcan sin soporte horizontal durante un periodo que posibilite la aparición de grietas de tensión y fuerzas no contempladas en el cálculo.
- d) **Efectos de sismo.** En caso de un sismo con magnitud igual o superior a 3,5 grados en la escala de Richter, el Contratista encargado de las excavaciones deberá, bajo su responsabilidad y tomando las precauciones necesarias, proceder de manera inmediata a sostener cualquier corte de más de 2,00 m de profundidad.
- e) **Excavaciones sin Soporte.** No se permitirán excavaciones sin soporte que disminuyan la capacidad de carga o generen inestabilidad en las cimentaciones adyacentes.

El profesional responsable deberá establecer, si corresponde, la profundidad máxima o altura crítica (Hc) permitida para la excavación sin necesidad de soporte.

Tabla 56. CARACTERÍSTICAS DE LOS SUELOS PARA CONSTRUCCIONES

Clase	Características de Compactación	Peso Específico (kg/m ³)	Compresibilidad y Expansión	Drenaje y Permeabilidad	Estabilidad como Terrapién	Subrasante	Capa Base	Pavimento Temporal
GW	Compactación excelente con tractor, llantas de goma o rodillo vibratorio	2000 - 2160	Mínima	Drenaje permeable	Muy estable	Excelente	Bueno	Excelente
GP	Compactación similar a la clase GW	1840 - 2000	Mínima	Drenaje permeable	Estabilidad razonable	Excelente - Bueno	Deficiente - Aceptable	Deficiente
GM	Compactación con rodillo de patas de cabra ligero	1960 - 2160	Ligera	Drenaje semipermeable	Estabilidad razonable	Excelente - Bueno	Aceptable - Deficiente	Deficiente
GC	Compactación con rodillo de patas de cabra	1940 - 2030	Ligera	Drenaje impermeable	Estabilidad razonable	Bueno - Aceptable	Excelente	Excelente
SW	Compactación excelente con rodillo vibratorio	1760 - 2080	Mínima	Drenaje permeable	Muy estable	Bueno	Aceptable - Deficiente	Bueno
SP	Compactación similar a la clase SW	1600 - 1920	Mínima	Drenaje permeable	Estable si denso	Bueno - Aceptable	Deficiente	Deficiente
SM	Compactación con rodillo de patas de cabra	1760 - 2000	Ligera	Drenaje impermeable	Estabilidad razonable si denso	Bueno - Aceptable	Deficiente	Deficiente
SC	Compactación con rodillo de patas de cabra	1680 - 2009	Ligera - Media	Drenaje impermeable	Estabilidad razonable	Bueno - Aceptable	Excelente	Excelente
ML	Compactación con rodillo de patas de cabra	1520 - 1920	Ligera - Media	Drenaje impermeable	Estabilidad baja, requiere alta densidad	Aceptable - Deficiente	Inadecuado	Deficiente
CL	Compactación similar a la clase ML	1520 - 1920	Media	No hay drenaje	Buena estabilidad	Aceptable - Deficiente	Inadecuado	Deficiente
OL	Compactación con rodillo de patas de cabra	1280 - 1600	Media - Alta	Drenaje deficiente	Inestable, no recomendable	Deficiente	Inadecuado	Inadecuado
MH	Compactación con rodillo de patas de cabra	1120 - 1520	Alta	Drenaje deficiente	Estabilidad baja, no recomendable	Deficiente	Inadecuado	Malo
CH	Compactación con rodillo de patas de cabra	1280 - 1600	Muy alta	No hay drenaje	Estabilidad aceptable, pero con posible expansión	Deficiente - Malo	Inadecuado	Malo
OH	Compactación con rodillo de patas de cabra	1040 - 1600	Alta	No hay drenaje	Inestable, no recomendable	Malo	Inadecuado	Inadecuado
Pt	Inadecuado para compactación	-	Muy alta	Drenaje deficiente	No recomendable para uso	Inadecuado	Inadecuado	Inadecuado

Tabla 57. ENSAYOS DE LABORATORIO MÁS COMUNES

Propiedad	Ensayo	Procedimiento	Aplicación
Identificación	Descripción de la muestra	Descripción de las características visuales. Debe realizar un ingeniero especializado	Base para elaborar cualquier programa de ensayos.
Propiedades Índice	Contenido de Agua	Medir la pérdida de evaporación de una muestra seca en horno a $110 \pm 5^\circ\text{C}$.	Usado en muchos ensayos. Valor vital para el cálculo de parámetros.
	Límite Líquido	Medir la humedad en el paso de estado plástico a líquido.	Clasificación de suelos. Estos valores permiten estimar algunas de las más importantes propiedades de los suelos.
	Límite Plástico	Medir la humedad en el paso de estado plástico a sólido.	
	Límite de Contracción	Medir la humedad a la cual el suelo no se contrae con el secado.	Estimar la expansión de los suelos. Calcular la contracción de suelos.
	Materia Orgánica	Destruir la materia orgánica con un oxidante y medir la pérdida.	La presencia de materia orgánica tiene efectos negativos en el comportamiento de los suelos. Identificación.
	Contenido de Sulfatos	Los sulfatos se disuelven en un extracto, se precipitan y se miden su cantidad.	Identificar suelos agresivos al hormigón y estructuras metálicas.
	Densidad Máxima, mínima y relativa	Encontrar la densidad más suelta y más compacta de un suelo granular.	Calcular la densidad relativa y evaluar la resistencia de un suelo granular.
Densidad de Sólidos	Encontrar el peso del sólido y su volumen en condición sumergida.	Parámetros de cálculo.	
Granulometría	Tamizado	Separar las porciones constituyentes de un suelo mediante tamices.	Clasificación.
	Sedimentación	Se prepara una suspensión de suelo y se calcula el diámetro de las partículas en suspensión usando la Ley de Stokes.	Útil para conocer la granulometría de suelos finos. Diseño de filtros en obras hidráulicas y presas.
Resistencia al Corte	Compresión Triaxial	Encontrar la resistencia a la rotura de una muestra con carga lateral. El ensayo permite ejecutarlo en las condiciones que más se aproxime a la realidad, saturado o no; drenado o no; carga lenta o rápida o cualquier combinación.	El mejor ensayo para encontrar los parámetros de resistencia de los suelos. Con un proceso especial que permite calcular asentamientos.
	Compresión Simple	Caso especial del ensayo anterior, sin presión lateral.	Solo es útil en arcillas blandas y saturadas.
	Corte Directo	Encontrar la resistencia a la rotura en un plano prefijado.	Útil en suelos que no permiten el moldeado de probetas para el ensayo triaxial.
	Veleta	Resistencia a la rotura por torsión de una veleta.	Permite evaluar la conexión en arcillas blandas y saturadas.
Asentamientos	Consolidación Uniaxial	Medir la deformación que sufre una probeta de suelo, soportará en su perímetro bajo cargas axiales.	Calcular asentamientos y predicción del tiempo de ocurrencia en arcillas blandas y saturadas solamente.
Permeabilidad	Permeabilidad	Medir la cantidad de agua que pasa a través de un suelo en un tiempo dado.	Cálculo del flujo a través del suelo.
Compactación	Compactación	Encontrar la máxima densidad de un suelo cuando es compactado variando su humedad, bajo un proceso dado. Existen varios métodos de comparación.	Control de construcción de rellenos, pavimentos, presas, etc. Diseño de los mismos.
Carga	C.B.R.	Ensayo a escala del efecto del tráfico sobre un suelo. Muchas variaciones posibles.	Diseño de pavimentos y evaluación de suelos estabilizados.

Tabla 58. PROFUNDIDAD DE LAS EXPLORACIONES

Autor	Edificios Bajos de Gran Área	Edificios Altos entre 250 - 1000 m ² /PB	Edificios Altos hasta 250 m ² /PB	Muros de Sostenimiento	Cortes y Túneles	Rellenos	Pavimentos
MOP-001 E	-	-	-	-	-	-	1.50 m
NAVFAC DM7	Mínimo 10 m. Bajo la cota de cimentación			(0.75 a 1.50) H	H + (0.75 a 1.0) H	(0.25 a 0.75) H	1.80 m
WINTERKORN - FANG	-	(1.5 a 2.0) Bb	(1.5 a 2.0) Bb	-	H	-	1.50 m
SOWERS	3N ^{0.7}	(3 a 6) N ^{0.7}	(3 a 6) N ^{0.7}	-	(1.5 a 5.0) H	(1.5 a 2.0) H	-
PECK	Zapatas mínimo 2B Losa de cimentación: mínimo 2Bb			-	-	-	-
TENG	Bb mínimo	Bb mínimo	Bb mínimo	Bb mínimo	Bb mínimo	-	1.50 mínimo
SUGERIDOS	Zapatas: Df + (2 a 2.5) B Losas: (0.5 a 2.0) Bb			Mínimo H + B	H + (0.75 a 2.0) H	(0.5 a 2.0) H	1.50 mínimo

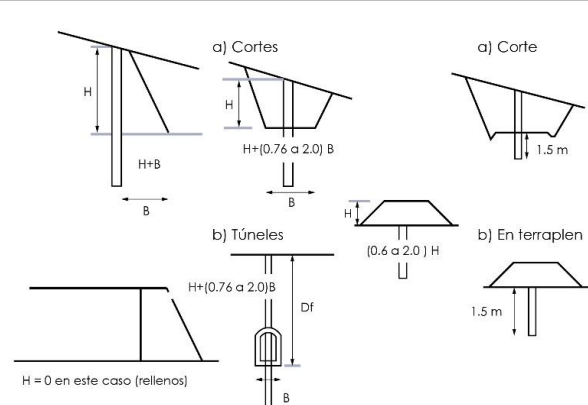
Bb = Ancho del edificio

N = Número de pisos

B = Ancho de cimentación

Df = Profundidad de la cimentación

Notas: los valores se deben incrementar hasta atravesar todo estrato blando o suspenderse si hay 5.0 mts. Seguidos de material duro o roca.



H = 0 en este caso (rellenos)

Tabla 59. ESPACIAMIENTO RECOMENDADO ENTRE PERFORACIONES SEGÚN TIPO DE OBRA

Fuente	Edificios Bajos de Gran Área	Edificios Altos (250-1000 m ² /PB)	Edificios Altos (<250 m ² /PB)	Muros de Sostenimiento	Cortes y Túneles	Rellenos	Carreteras, Aeropuertos, Puentes
MOP - 001 E	-	-	-	-	-	-	-
NAVFAC DM 7	5 perforaciones mínimas	3 perforaciones mínimas	2 perforaciones mínimas	Preliminar: 150 m	3-5 perforaciones transversales	-	-
	(Para Suelos blandos, máximo 20m.)			Definitiva: 20-40m.	-	-	-
WINTERKORN - FAN	3-5 perforaciones	3-5 perforaciones	3-5 perforaciones	-	-	-	-
SOWERS	30 - 90m.	15 - 30m.	15 - 30m.	-	30-120 m	30-60 m	300-600 m
PECK	Mínimo 4 perforaciones	Mínimo 4 perforaciones	Mínimo 4 perforaciones	-	-	-	-
TENG	20-70 m Mínimo 3 Perforaciones	20-50 m Mínimo 4 perforaciones	20-50 m Mínimo 4 perforaciones	-	-	15-300 m	30-300 m (Puentes: 10-30 m)
Sugeridos	5 perforaciones mínimas	3 perforaciones mínimas	2 perforaciones mínimas	Preliminar: 150 m Definitiva: 20-50m.	30 - 120m. y Perforaciones Transversales en secciones críticas.	30-300 m	Carreteras: 200-500 m, Aeropuertos: 30-200 m, Puentes: 1 perforación por fila/estribo

CAPÍTULO IX: INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

SECCIÓN I: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 583. Objetivo y Alcance.

Este capítulo establece las normas mínimas de saneamiento, seguridad y calidad para las instalaciones hidráulicas y sanitarias en edificaciones nuevas, modificadas o remodeladas dentro del cantón Paltas. Las instalaciones deben ser diseñadas por un Ingeniero Civil especializado en Hidrosanitaria. Estas disposiciones, de interés público, regulan todas las instalaciones hidrosanitarias en edificaciones del cantón.

Art. 584. Aspectos Generales.

Toda construcción dentro del área urbana de la ciudad de Catacocha y sus parroquias debe contar con el abastecimiento de agua potable proporcionado por el sistema municipal y administrado por la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Paltas –UMAPAP–, así como utilizar el sistema de alcantarillado gestionado por la misma unidad.

- a) Cualquier excepción a lo anterior solo podrá ser autorizada por la UMAPAP, previo cumplimiento de todos los requisitos establecidos por dicha unidad.
- b) Para la instalación de sistemas hidráulicos contra incendios, se deberán cumplir las normativas aplicables del cuerpo de bomberos y el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios.
- c) La proyección de columnas de agua potable, bajantes de aguas lluvias o servidas deberá realizarse a través de las zonas comunes de la edificación, garantizando que la inspección de dichas instalaciones no requiera acceso a espacios privados.
- d) Los cruces de tuberías con estructuras deben efectuarse en forma tal que se cumpla con las disposiciones del presente Reglamento.

Art. 585. Prohibiciones.

No se podrá iniciar la construcción de ninguna edificación sin la aprobación previa de los planos de instalaciones hidráulicas y sanitarias por parte de la UMAPAP.

- a) Se exceptúan de esta disposición las casas habitación aisladas y las construcciones bifamiliares, las cuales deberán diseñarse cumpliendo estrictamente con los artículos de este capítulo.

Art. 586. Aspectos Administrativos.

La aprobación de los diseños y planos hidráulicos y sanitarios corresponde a la UMAPAP, y se obtiene tras el cumplimiento de los requisitos establecidos por dicha unidad.

- a) En conjuntos residenciales o multifamiliares, el diseño y la construcción de las redes exteriores de suministro de agua y desagüe deberán cumplir con las normativas aplicadas por la UMAPAP.

SECCIÓN II: SUMINISTRO DE AGUA

Art. 587. Disposiciones Generales.

Cada aparato sanitario deberá contar con un suministro de agua potable, distribuido conforme a las normas establecidas en este capítulo, de manera que se garantice su limpieza y condición sanitaria, evitando cualquier posibilidad de conexión cruzada.

Art. 588. Prohibiciones.

Se deben cumplir las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de suministro de agua:

- a) Ninguna tubería de distribución de agua debe conectarse al sistema de suministro público sin la autorización de la UMAPAP.

- b) No se deben instalar tuberías, tanques o cualquier otro aparato sanitario o industrial que pueda presentar riesgo de contaminación por aguas usadas, mezclas o cualquier tipo de sustancia, debido a reflujo, succión u otras causas durante su operación normal.
- c) No se deben realizar conexiones, ni permitir la existencia de estas, entre tuberías de suministro de agua potable y cualquier otro aparato o tubería que transporte agua de otra fuente o que contenga sustancias químicas, ya sea en estado líquido o gaseoso.
- d) La tubería de suministro de agua no debe conectarse a sistemas privados de suministro de agua.
- e) No se deben instalar equipos o mecanismos que operen con químicos o sustancias que puedan contaminar el suministro doméstico de agua, a menos que exista un mecanismo que impida el reflujo.
- f) El agua utilizada en cualquier proceso industrial no debe reincorporarse al sistema de suministro de agua potable ni distribuirse a los aparatos que requieran suministro de agua potable. Esto no impide que el agua utilizada en tales procesos industriales pueda recircularse o recuperarse para el sistema industrial. Ningún proceso industrial puede abastecerse de agua directamente de la red del edificio, sino a través de un tanque de almacenamiento.
- g) No deben realizarse conexiones directas del sistema de suministro de agua potable a los siguientes aparatos y equipos:
 - Bidet (que no utilicen dispositivos que prevengan el reflujo).
 - Mesas de operación, disección, mortuorias o equipo similar.
 - Bombas utilizadas para agua no potable.
 - Esterilizadores.
 - Aspiradores.
 - Sifones de desagüe.
 - Tanques o aparatos que contengan soluciones químicas.
- h) No se deben instalar ni mantener tuberías de conducción de agua potable en contacto con tuberías o aparatos de conducción de aguas servidas, desechos u otros materiales que puedan comprometer la salud y la seguridad.
- i) El sistema de distribución de agua en un edificio no debe conectarse, de forma directa o indirecta, con ningún sistema de agua no potable o que pueda poner en riesgo su potabilidad.
- j) La distancia libre entre la abertura del grifo de alimentación y el nivel de rebose de los aparatos sanitarios no debe ser inferior a tres veces el diámetro del grifo de alimentación.
- k) No se debe realizar ninguna interconexión entre el sistema de suministro de agua potable y el sistema de desagüe o ventilación. Las tuberías de suministro de agua potable, salidas de agua, válvulas interruptoras de vacío o aparatos similares deben ubicarse de manera que se evite cualquier posibilidad de contaminación.
- l) En las conducciones de agua potable, no se debe emplear ninguna tubería que haya sido utilizada previamente para un propósito distinto.
- m) No se deben instalar tanques en lugares expuestos a inundaciones o filtraciones de aguas lluvias o servidas, incluso si tales eventos pudieran ocurrir ocasionalmente.

Art. 589. Materiales y Elementos.

Las instalaciones de conducción de agua potable pueden diseñarse y construirse utilizando todos los materiales apropiados y aprobados por la UMAPAP, según el propósito de su instalación. Para conjuntos o agrupaciones residenciales, industriales y/o comerciales en los que se empleen tuberías de hierro galvanizado, estas deben contar con protección exterior mediante pinturas bituminosas. Todos los elementos, tuberías y accesorios deben ser fabricados conforme a las normas INEN vigentes al momento de la ejecución de la obra.

Art. 590. Diseño.

Deben cumplirse los siguientes requisitos en el diseño de estructuras de suministro de agua:

- a) Se debe utilizar los cuadros de caudales y presiones recomendados en la Normativa NEC-11 (Ver **Tabla 60**). La presión mínima disponible en las salidas de los aparatos sanitarios, bajo condiciones normales de funcionamiento, debe ser la siguiente:
 - Lavaplatos, lavamanos o inodoros de tanque: 3 m de columna de agua.

- Duchas con mezclador de agua: 10 m de columna de agua.
- Válvulas de fluxómetro: 12 m de columna de agua.
- Duchas con monocontrol y poma de niebla: 15 m de columna de agua.
- Urinal: 10 m de columna de agua.
- Lavandería: 7 m de columna de agua.
- Bidet (libre de reflujo): 5 m de columna de agua.

Nota: Para los aparatos no listados, debe suministrarse la presión residual especificada por el fabricante.

Tabla 60. CAUDALES Y DIÁMETROS RECOMENDADOS				
Aparato Sanitario	Caudal Instantáneo Mínimo (L/s)	Presión		Diámetro Según NTE INEN 1369 (mm)
		Recomendada (mc.a.)	Mínima (mc.a.)	
Bañera /tina	0,3	7,00	3,00	20
Bidet	0,1	7,00	3,00	16
Calentadores/calderas	0,3	15,00	10,00	20
Ducha	0,2	10,00	3,00	16
Fregadero cocina	0,2	5,00	2,00	16
Fuentes para beber	0,1	3,00	2,00	16
Grifo para manguera	0,2	7,00	3,00	16
Inodoro con depósito	0,1	7,00	3,00	16
Inodoro con fluxor	1,25	15,00	10,00	25
Lavabo	0,1	5,00	2,00	16
Máquina de lavar ropa	0,2	7,00	3,00	16
Máquina lava vajilla	0,2	7,00	3,00	16
Urinario con fluxor	0,5	15,00	10,00	20
Urinario con llave	0,15	7,00	3,00	16
Sauna, turco o hidromasaje domésticos	1,00	15,00	10,00	25

Fuente: Normativa NEC-11

- b) Si la presión disponible en la red de suministro es insuficiente, debe instalarse un sistema de bombeo con tanque bajo y tanque alto, o un sistema de bombeo mediante equipo de presión.
- c) Para controlar el golpe de ariete y los ruidos en la red de tuberías, deben colocarse cámaras de aire de al menos 30 cm antes de la conexión de cada aparato.
- d) Cuando la presión en un aparato supere los 55 m de columna de agua (550 KPa), deben instalarse válvulas de reducción de presión.
- e) Los sistemas de suministro de agua para los edificios deben diseñarse para abastecer, en todo momento, a los aparatos sanitarios, aditamentos y equipos, con caudal suficiente y las presiones adecuadas para un funcionamiento óptimo. La velocidad máxima del agua en las columnas principales de distribución debe ser de 2.5 m/s, conforme a la normativa NEC-11.
- f) Debe proveerse un tanque de almacenamiento cuya capacidad mínima sea igual al consumo de 1 día. Si se diseña un tanque subterráneo o elevado, el volumen total debe dividirse en un 40% para el tanque elevado y un 60% para el subterráneo.
- g) Los tanques de agua deben diseñarse y construirse de modo que se garantice la potabilidad del agua en todo momento y se evite la entrada de aguas freáticas, lluvias, y el acceso de insectos o roedores.
- h) Los consumos mínimos de diseño y el cálculo de volumen de almacenamiento se encuentran especificados en las **Tablas 61, 62 y 63** de esta sección.

Tabla 61. CONSUMOS DE DOTACIÓN PARA DISEÑOS

Clasificación	Litros	Unidad (por día)
Vivienda	250	Habitantes por día
Universidades	50	Estudiantes por día
Internados	250	Personas por día
Hoteles (a)	500	Habitación doble
Hoteles (b)	300	Habitación doble
Hospedaje	25	M2 de área de dormitorio
Oficinas	90	Personas por día
Cuarteles	350	Persona
Restaurantes	4	Comida por día
Hospitales	600	Persona
Prisiones	48	Kg. de ropa
Lavanderías	400	Carro
Lavados de carros	50	Hora
W.C. Públicos		
Circos, hipódromos, estadios, parques de atracciones, velódromos, autódromos, plazas de toros y similares.	1	Espectador
Cabarets, casinos, salas baile	30	Metro cuadrado
Cines, teatros, auditorios	3	Silla
Estaciones de servicio, bombas de gasolina, garajes y estacionamientos		
- Lavado automático	12000	Und. De lavado por día
- Lavado no automático	7500	Und. De lavado por día
- Bombas de gasolina	300	Surtidor por día
- Garajes y estacionamientos cubiertos	2	Metro cuadrado
- Oficinas y ventas de repuestos	6	Metro cuadrado

Tabla 62. CONSUMOS DE DOTACION PARA DISEÑO

CLASIFICACION	LITROS	UNIDAD (por día)
El suministro de agua para bares, fuentes de soda, refresquerías, cafeterías y similares debe calcularse con base en los siguientes consumos:		
- Hasta 30 m2	1.500	
- De 31 a 60 m2	60	Metro cuadrado
- De 61 a 100 m2	50	Metro cuadrado
- Más de 100 m2	40	Metro cuadrado
Para Riegos		
Piso asfaltado	1	Metro cuadrado
Empedrados	1.5	Metro cuadrado
Jardines	2	Metro cuadrado
Piscinas	300	Persona
Duchas piscinas	60	Persona
Comercio de mercancías secas, casa de abastos, pulperías y pescaderías.	20	Metro cuadrado
Mínimo	400	Por día
Mercados	15	Metro cuadrado de área útil
Industria	80	Trabajador
Plantas de producción e industrialización de leche y sus anexos		
- Estaciones de Recibo y enfriamiento	1500	1000 Lts
- Plantas de pasteurización	1500	1000 Lts por día por pasteurizar

Tabla 63. CONSUMOS DE DOTACION PARA DISEÑO		
Clasificación	Litros	Unidad
Dotaciones de agua para edificaciones destinadas al alojamiento de animales:		
- Ganado lechero	120	Día por animal
- Bovinos	40	Día por animal
- Ovinos	10	Día por animal
- Equinos	40	Día por animal
- Porcinos	10	Día por animal
- Pollos, gallinas, patos, etc.	20	Día por animal
Dotación para mataderos públicos o privados de acuerdo a la clase de animal:		
- Bovinos	500	Animal
- Porcinos	300	Animal
- Ovinos y caprinos	250	Animal
- Aves en general	16	Kg. en vivo

- i) Todos los tanques de almacenamiento que funcionen por gravedad deben estar provistos de tubos de rebose colocados a una distancia no menor de 10 cm por debajo de la tapa del tanque. Estos tubos deben tener un diámetro superior al de la tubería de suministro y no menor al indicado en la **Tabla 63** de esta sección.

Tabla 64. DIÁMETRO DE TUBOS DE REBOSE PARA TANQUES POR GRAVEDAD		
Capacidad del Tanque (Litros)	Diámetro de Tubos de Rebose (Nominal)	
	cm.	Pulg.
0 a 3.000	4.0	1 ¼"
3.001 a 6.000	4.0	1 ½"
6.001 a 12.000	5.0	2
12.001 a 20.000	6.5	2 ½
20.001 a 50.000	7.5	3
Más de 50.000	10.0	4

- j) Los tubos de rebose deben protegerse para evitar la entrada de insectos.
- k) Todos los tanques de almacenamiento deben contar con un tubo de limpieza o desagüe cuyo diámetro debe ser igual al del tubo de rebose, con un mínimo de 1 1/2", instalado de forma que el agua drenada no cause daños y permita una limpieza completa del tanque. Los tanques con capacidad superior a 50 m³ deben contar con divisiones para su limpieza sin interrumpir el suministro.
- l) Para los tanques elevados, si es necesario instalar una acometida directa desde la red de abastecimiento para incrementar la presión del sistema, se debe dejar una salida por gravedad para garantizar la renovación del agua en el tanque.
- m) El borde inferior de la tubería de alimentación del tanque de almacenamiento debe estar, como mínimo, a 2 cm por encima del borde superior de las tuberías de rebose.
- n) En la tubería de salida de todo tanque de almacenamiento, debe instalarse una válvula de cierre.
- o) Cuando la tubería de suministro abastezca un tanque de almacenamiento, debe instalarse un flotador o dispositivo de cierre automático, con una válvula de compuerta antes del dispositivo.
- p) Para estimar la demanda de suministro de agua de los diferentes aparatos sanitarios, expresada en unidades de consumo y gastos instantáneos bajo diversas condiciones de servicio, se deben seguir los datos de las **Tablas 65 y 66** de esta sección.

Tabla 65. UNIDADES DE CONSUMO POR APARATOS SANITARIOS

Aparato	Tipo de Control de Suministro	Unidades de Consumo	
		Uso Privado	Uso Público
Inodoro	Flujómetro	6	10
Inodoro	Tanque	1	5
Orinal	Flujómetro	-	10
Orinal	Llave	-	3
Lavamanos	Llave	1	2
Tina	Llave	2	4
Ducha o tina	Válvula mezcladora	2	4
Lavadora	Llave	2	5
Fregadero de cocina	Llave	2	4

Tabla 66. UNIDADES DE CONSUMO POR APARATOS SANITARIOS

Aparato	Tipo de Control de Suministro	Unidades de Consumo	
		Uso Privado	Uso Público
Inodoro	Flujómetro	0.32	0.50
Inodoro	Tanque	0.06	0.25
Orinal	Flujómetro		0.50
Orinal	Llave (lavado controlado)		0.10
Orinal de pared	Llave (lavado continuo)		0.10

q) Para equipos o aparatos no especificados en las Tablas 65 y 66, el número de unidades de consumo puede estimarse según el diámetro de la tubería de alimentación del aparato, de acuerdo con las **Tablas 67 y 68** esta sección.

Tabla 67. UNIDAD DE CONSUMO EN FUNCIÓN DEL DIÁMETRO DE TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN

Diámetro de la Tubería de Alimentación del Aparato (Nominal)			
cm.	Pulg.	Unidades de Consumo	
		Uso Privado	Uso Público
1.00	3/8	1	2
1.50	1/2	2	4
2.00	3/4	3	6
2.50	1	6	10
3.00	1 1/4	9	-
4.00	1 1/2	14	-

Tabla 68. UNIDAD DE CONSUMO EN FUNCIÓN DEL DIÁMETRO DE TUBERÍA DE ALIMENTACIÓN

Diámetro de la Tubería de Alimentación del Aparato (Nominal)			
cm.	Pulg.	Unidades de Consumo	
		Uso Privado	Uso Privado
1.00	3/8	0.06	0.13
1.50	1/2	0.06	0.13
2.00	3/4	0.13	0.19
2.50	1	0.32	0.50
3.00	1 1/4	1.00	-
4.00	1 1/2	2.00	-

r) El diámetro del tubo que abastece un aparato sanitario no debe ser menor al indicado en la **Tabla 69** de esta sección.

Tabla 69. DIÁMETRO MÍNIMO DE TUBO QUE ABASTECE UN APARATO

Accesorios	Diámetro Nominal	
	cm.	Pulg.
Tina	1.5	½
Combinación de fregadero y lavadero	1.5	½
Fuente de beber	1.5	½
Máquina de lavaplatos (doméstica)	1.5	½
Fregadero de cocina (doméstica)	1.5	½
Lavaplatos (restaurant)	1.5	¾
Lavandería	1.5	½
Ducha (una boquilla)	1.5	½
Fregadero (servicio inclinado)	1.5	½
Fregadero (con válvula de limpieza automática)	2.0	¾
Orinal (con fluxómetro de $\phi=2.5$ cm.)	2.5	1.0
Orinal (tanque)	1.5	½
Inodoro (tanque)	1.5	½
Inodoro (con fluxómetro)	2.5	1.0
Grifo para manguera	1.5	½

- s) Ninguna acometida de suministro de agua debe tener un diámetro nominal menor de 1.50 cm (1/2").
- t) Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzado, revestido internamente con aditivos impermeabilizantes o cualquier otro material adecuado para soportar cargas y mantener la calidad del agua. La boca de inspección de 0.60 x 0.60 cm debe elevarse al menos 0.30 m sobre el nivel del piso y ubicarse en un cuarto con malla perimetral o caseta. En viviendas unifamiliares y bifamiliares, se puede omitir la caseta.
- u) Los tanques bajos deben ubicarse a una distancia mayor de 2 m de muros de lindero y desagües de aguas negras.
- v) Los tanques altos deben construirse en concreto armado, metal o cualquier otro material resistente a cargas y que garantice la calidad del agua potable.
- w) La tubería de aducción o acometida desde el abastecimiento público hasta el tanque elevado debe diseñarse para suministrar el consumo diario en un tiempo máximo de 4 horas, y para tanques subterráneos o semienterrados, el tiempo máximo de llenado será de 5 horas. Estas tuberías deben contar con una llave de paso.
- x) La tubería de bombeo entre un tanque bajo y el elevado debe ser independiente de la tubería de distribución, y su diámetro debe calcularse para llenar el tanque elevado en un máximo de 2 horas.
- y) En edificios de gran altura, el sistema de distribución de agua debe diseñarse en grupos de pisos, de manera que no se excedan las presiones recomendadas.
- z) Cada unidad sanitaria debe contar con al menos un registro de corte, instalándose los necesarios para facilitar las reparaciones en el sistema.

Art. 591. Suministro de Agua Caliente.

En el diseño y construcción de sistemas de suministro de agua caliente deben considerarse los siguientes criterios:

- a) Todas las edificaciones destinadas a hospitales deben contar con suministro de agua caliente.
- b) Las instalaciones de agua caliente en los edificios deben satisfacer tanto las necesidades de consumo como garantizar las medidas de seguridad necesarias para prevenir accidentes.
- c) Los equipos de producción de agua caliente deben fabricarse con materiales adecuados, siendo resistentes a presiones máximas, temperaturas y corrosión. Además, deben contar con todos los accesorios de seguridad y limpieza requeridos.

- d) Todo equipo destinado a la producción o almacenamiento de agua caliente debe estar equipado con un termostato, una válvula de seguridad o de alivio de presión, y una válvula de control de temperatura. El termostato y las válvulas deben asegurar el funcionamiento adecuado del equipo.
- e) Se permite el uso de válvulas combinadas para el control de la presión y la temperatura, en lugar de válvulas separadas.
- f) Las válvulas de seguridad o de alivio de presión deben instalarse inmediatamente después de la salida del calentador. El termostato y las válvulas de control de temperatura y combinadas deben colocarse de manera que el dispositivo sensible a la temperatura quede inmerso en las zonas de mayor temperatura.
- g) No se permiten válvulas de paso o retención entre el calentador o tanque servido y las válvulas de control de temperatura, ni entre el calentador y la válvula de seguridad.
- h) Las salidas de las válvulas de control de temperatura no deben conectarse directamente a los sistemas de desagüe o ventilación. Todas las salidas o tubos de escape deben descargar de manera segura, sin ocasionar peligros ni potenciales daños. La válvula de alivio de presión debe ser probada durante su instalación y su funcionamiento debe verificarse periódicamente.
- i) Todos los equipos destinados a la obtención o almacenamiento de agua caliente deben contar con válvulas de limpieza.
- j) Los tanques de almacenamiento de agua caliente deben instalarse en un lugar accesible para la lectura de indicadores y la inspección general. Cuando se utilice gas como fuente de energía, el tanque debe contar con una ventilación adecuada para garantizar una combustión completa y la evacuación del gas quemado.
- k) El suministro de agua caliente debe incluir un sistema de recirculación en viviendas que alojen más de dos familias, en edificios de cuatro o más pisos, o cuando la distancia entre la fuente de suministro y el aparato más lejano sea superior a 30 m.
- l) La temperatura de acumulación en el sistema de producción de agua caliente debe mantenerse entre 55 y 60 °C, con la capacidad de elevarla puntualmente a 70 °C para prevenir la legionela. Por lo tanto, debe instalarse un termostato que indique la temperatura de acumulación.
- m) El sistema para calcular el caudal de una instalación de agua caliente es el mismo que se utiliza para el agua fría, con dos particularidades:
 - Los caudales para agua caliente son notablemente menores que los del agua fría.
 - En sistemas con red de retorno, se debe incrementar el caudal en un 10% para considerar el caudal de retorno.

Art. 592. Construcción y Prueba.

La construcción y prueba de los sistemas de suministro de agua deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Toda tubería, una vez instalada, debe protegerse contra daños y no debe ser cubierta hasta que se haya realizado una prueba que confirme su impermeabilidad.
- b) Durante el proceso de construcción, todas las bocas hidráulicas deben protegerse para evitar atascamientos. Los tapones deben ser del mismo material que la tubería y deben colocarse conforme a las especificaciones respectivas.
- c) Todos los cambios de dirección deben realizarse mediante un accesorio; no se permiten dobleces, excepto en tuberías de cobre, los cuales deben realizarse con un equipo especializado de manera que no se deforme la tubería ni se reduzca su área seccional.

- d) Para evitar infiltraciones, las tuberías de hierro galvanizado que crucen paredes de tanques deben contar con una arandela cuadrada de lámina negra de 3/16" de espesor, soldada al tubo, con un lado no menor a tres veces el diámetro de la tubería.
- e) Los sistemas de suministro de agua deben someterse a un ensayo de impermeabilidad con agua potable, a una presión de 100 m, aplicada durante un mínimo de dos horas continuas.
- f) Las tuberías de suministro de agua no deben compartir la misma zanja con las tuberías de drenaje de aguas negras, salvo que se cumplan las siguientes condiciones:
- La tubería de suministro debe estar, en todos sus puntos, al menos 0.3 m por encima de la tubería de drenaje.
 - La tubería de suministro de agua puede colocarse en la misma zanja si está separada de la tubería de desagüe por una pared sólida e impermeable.
- g) En todo sistema de conducción de agua, los conductos, accesorios y demás obras deben protegerse adecuadamente para mantener la calidad del agua. La conducción debe ser cerrada y a presión.
- h) Las conducciones deben contar con desagües en los puntos bajos para facilitar la purga del sistema y la remoción de sedimentos.
- i) En los sistemas recirculados de agua caliente, independientemente del tipo de recirculación, la red debe contar con uniones de expansión articuladas o flexibles cada 15 m de tramo recto.
- j) Cuando las tuberías se entierren en zonas con circulación vehicular, se debe dejar un recubrimiento mínimo de 60 cm hasta la clave de la tubería.
- k) Las tuberías metálicas enterradas deben protegerse con al menos dos capas de pintura bituminosa y, además, con recubrimientos de polietileno, mortero impermeabilizado integralmente o asfalto.
- l) Cuando las tuberías crucen elementos estructurales de cimentación, deben pasar a través de una tubería metálica de mayor diámetro, dejando tolerancias para evitar daños por asentamientos o movimientos estructurales.
- m) En instalaciones con tuberías de cobre, no deben colocarse tuberías de hierro galvanizado aguas abajo.
- n) Toda transición de un material metálico a cobre debe realizarse mediante un accesorio dieléctrico.
- o) En sistemas de suministro de PVC y CPVC, se debe dejar un tramo de al menos 1 m de tubería metálica a la entrada y salida del calentador.
- p) Las tuberías metálicas embebidas en placas de cemento Portland deben rodearse de al menos 3 cm de concreto y no deben estar en contacto con otros elementos metálicos.
- q) Las tuberías metálicas no deben incrustarse en concretos que contengan acelerantes, aditivos o bloques de escoria.
- r) Todas las tuberías, accesorios y columnas deben estar protegidos contra la corrosión.
- s) En las placas aéreas de concreto, las tuberías metálicas deben instalarse en canales adecuadamente cubiertos, permitiendo su acceso con el mínimo daño a la estructura.
- t) Las tuberías de PVC colgantes deben contar con soportes espaciados según lo indicado en la **Tabla 70** y/o en cada accesorio. Las válvulas deben anclarse adecuadamente para evitar que la línea se mueva.

Tabla 70. ESPACIAMIENTO DE ABRAZADERAS		
Diámetro Nominal		Espaciamiento Máximo en Metros
cm.	Pulg.	
2,5	1	0,80
5,0	2	1,20
7,5	3	1,50
10,0	4	1,80
15,0	6	2,00
20,0	8	2,50

- u) Las tuberías de suministro colgantes en sótanos, cielorrasos y ductos deben estar soportadas por abrazaderas metálicas; el espaciamiento máximo se detalla en la **Tabla 71** de esta sección.

Diámetro Nominal		Espaciamiento Máximo en Metros
cm.	Pulg.	
5,0	2	1,00
7,5	3	1,20
10,0	4	1,50
15,0	6	2,00

- v) Las abrazaderas para tuberías de cobre deben ser preferiblemente de latón, cobre u otro material no corrosivo; de lo contrario, se debe aislar la tubería de la abrazadera mediante un material dieléctrico.
- w) La instalación de tuberías verticales se recomienda realizarla en ductos.

Art. 593. Desinfección del Sistema.

Las tuberías destinadas al suministro de agua deben ser desinfectadas cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Antes de poner en funcionamiento el sistema de agua potable, este debe desinfectarse utilizando uno de los procedimientos que se detallan a continuación:
1. Se debe llenar las tuberías con una solución que contenga 50 partes por millón de cloro, manteniéndolas llenas durante un período de seis horas. Posteriormente, se vaciarán y se dejará circular agua potable por las mismas hasta eliminar completamente la solución; y,
 2. El mismo procedimiento anterior debe aplicarse utilizando una solución con 100 partes por millón de cloro, manteniéndola durante un período de dos horas.
- b) Cualquier tipo de tanque de agua potable debe ser llenado completamente con una solución de 200 partes por millón de cloro, manteniéndose durante dos horas. Una vez transcurrido ese tiempo, se deben lavar los residuos y llenar el tanque nuevamente para su puesta en servicio.

SECCIÓN III: DESAGÜE DE AGUAS SERVIDAS

Art. 594. Requisitos Generales.

Se establecen los siguientes requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones respecto a los desagües de aguas residuales:

- a) Toda vivienda o edificio debe contar con un sistema para la evacuación de aguas negras y provisiones adecuadas para la correcta conducción y disposición de aguas pluviales.
- b) Todos los aparatos de plomería, accesorios, artefactos y drenajes utilizados para recibir o descargar aguas negras o usadas deben estar conectados al sistema de drenaje de la edificación, conforme a los requerimientos especificados en esta sección.
- c) Las aguas negras únicamente pueden evacuarse al sistema público de alcantarillado. En aquellos lugares donde no exista una red pública de alcantarillado, podrán utilizarse soluciones locales previa autorización de la UMAPAP.
- d) Incluso si el sistema de alcantarillado del sector es combinado, los sistemas internos de drenaje de aguas pluviales y aguas negras deben mantenerse separados hasta el punto de evacuación en la calle.
- e) En edificaciones donde existan desagües que contengan contaminantes químicos o industriales, estos deben ser evacuados en sistemas separados del de aguas negras y del de aguas pluviales.

f) Los sistemas de desagüe de aguas negras deben diseñarse y construirse de forma que permitan un escurrimiento rápido de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan la entrada de gases y animales desde la red pública al interior de las edificaciones, y no permitan el vaciamiento, fuga de líquidos o la acumulación de depósitos en el interior de las tuberías, así como evitar la contaminación del agua.

Art. 595. Prohibiciones.

Las siguientes prohibiciones deben ser aplicadas a los sistemas de desagüe de aguas negras en las edificaciones del cantón Paltas:

- a) No está permitido descargar aguas residuales industriales, sustancias corrosivas o materiales que puedan dañar la red de desagüe de aguas negras, directa o indirectamente, a menos que hayan sido previamente sometidos a un tratamiento y acondicionamiento adecuado, según el criterio de la autoridad sanitaria.
- b) No se permite la descarga de aguas negras en colectores destinados exclusivamente a aguas pluviales, ni la de estas últimas en colectores diseñados exclusivamente para aguas negras.
- c) La evacuación de aguas negras no está permitida en cualquier lugar ni, de cualquier manera. Solo se permite mediante aparatos aprobados y un sistema de drenaje instalado y mantenido conforme a las normas de esta sección.
- d) La conexión de unidades moledoras de desperdicios a los sistemas de fontanería no está permitida sin la autorización previa de la UMAPAP.
- e) Ningún desagüe de aguas negras debe tener conexión o interconexión con tanques o sistemas de agua potable.
- f) Ningún desagüe debe conectarse al sistema público sin la autorización previa de la UMAPAP.
- g) No se permite conectar otros aparatos al codo de desagüe de un inodoro.

Art. 596. Materiales y Elementos.

Los materiales y elementos utilizados en los sistemas de desagüe de aguas negras deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Pueden utilizarse para desagües de aguas negras, tuberías y accesorios de hierro fundido (HF), asbesto cemento (AC), PVC y gres, con uso restringido en colectores colgantes o a la vista.
- b) Para tuberías colgantes, por conductos o incrustadas en placas, pueden emplearse los siguientes materiales: hierro fundido (HF) y PVC de tipo sanitario.
- c) Toda tubería incrustada en placa debe contar con uniones completamente herméticas.
- d) Para tuberías de desagües enterradas, pueden emplearse los siguientes materiales: hierro fundido (HF), gres vitrificado, PVC para alcantarillado, o cualquier otro material que ofrezca resistencia adecuada a los esfuerzos estructurales.
- e) Todas las tuberías y accesorios utilizados deben cumplir con las normas de fabricación y calidad vigentes en Ecuador, en especial las establecidas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).
- f) En tuberías cubiertas, toda conexión, cambio de dirección o cambio de pendiente debe realizarse mediante cajas de inspección.

Art. 597. Diseño y Dimensionamiento.

Los sistemas de desagüe de aguas negras deben ser diseñados y dimensionados cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a) La pendiente de los ramales de desagüe de aguas negras debe ser uniforme y no inferior al 1%. Si el diámetro de la tubería es menor o igual a 3", la pendiente mínima debe ser del 2%.
- b) La velocidad de diseño para una tubería parcialmente llena no debe ser menor a 0.6 m/s.
- c) Las dimensiones de los ramales de desagüe y bajantes deben calcularse tomando como base el gasto relativo que cada aparato sanitario pueda descargar, denominado "unidad de descarga" según lo indicado en la **Tabla 72**, de esta sección.

Tabla 72. UNIDADES DE DESCARGA			
Tipo de Aparato	Diámetro mínimo del Sifón (nominal)		Unidades de Descarga
	cm.	Pulg.	
Inodoro	10.0	4"	4
Lavamanos	4.00	1 ½ - 2"	1
Lavaplatos	5.00	2"	2
Lavaplatos con triturador	5.00	2"	3
Orinal lavado continuo y controlado	5.00	2"	2
Orinal de fluxómetro	7.5	3"	8
Inodoro de fluxómetro	10.0	4"	8
Ducha pública	5.00	2"	2
Ducha o tina	4.00	1 ½ - 2"	2
Bidet	5.00	2	3

d) Para calcular las unidades de descarga de piezas no incluidas en la Tabla 72, se debe utilizar la **Tabla 73**, de esta sección, basada en el diámetro del tubo de descarga del aparato sanitario.

Tabla 73. UNIDADES DE DESCARGA PARA APARATOS NO ESPECIFICADOS		
Diámetro de la Tubería de Descarga del Aparato		Unidades de Descarga Correspondientes
cm.	Pulg.	
3.0	1 ¼ o menor	1
4.0	1 ½	3
5.0	2	4
6.5	2 ½	5
7.5	3	6
10.0	4	8

e) El tamaño y la clasificación de descarga de cada receptor indirecto de aguas negras y cada interceptor deben basarse en la capacidad de descarga total de todos los aparatos, equipos y accesorios que descarguen en él, de acuerdo con la **Tabla 74** de esta sección.

Tabla 74. CAPACIDAD DE DESCARGA (para flujo intermitente únicamente)	
Flujo de Agua (Q) (lts./seg)	Unidades de Descarga
Hasta 0.47	1
0.48 - 0.95	2
0.96 - 1.89	4
1.90 - 3.15	6

f) En caso de flujo permanente hacia el sistema de desagüe, se deben asignar dos unidades de descarga por cada 0.06 l/s de flujo.

g) Al calcular el diámetro de los ramales de desagüe y de los bajantes, se debe tener en cuenta lo siguiente:

1. El diámetro mínimo de la tubería que reciba la descarga de un sanitario debe ser de 4".
2. El diámetro de un bajante no puede ser menor que el de cualquiera de los ramales horizontales que descargan en él.
3. El diámetro de un ramal horizontal de desagüe no puede ser menor que el de cualquiera de los orificios de salida de los aparatos que descargan en él.

h) El número máximo de unidades de descarga que pueden verterse a un ramal de desagüe o bajante debe determinarse de acuerdo con las **Tablas 75 y 76**, de esta sección.

Tabla 75. CAPACIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE DESCARGA Y LONGITUDES MÁXIMAS EN TUBERÍAS DE DRENAJE (α)

Diámetro de Tubería	pulg.	1 ¼	1/2	2	2 1/2	3	4	6	8
	cm.	3	4	5	6.5	7.5	10	15	20
Máximo Número de Unidades									
Vertical		1							
			2b						
				16c					
					32c				
						48d			
							256		
								1380	
								3600	
Horizontal		1	1	8c	14c	35d	216	720	2640
Longitud Máxima (m)									
Vertical		13.7	19.8	25.8	45	64.5	91.2	155	228
Horizontal		Ilimitada							

Nota:

- a:** Cuando no tengan sifones;
- b:** Excepto fregaderos;
- c:** Excepto el conjunto de 6 unidades de inodoro;
- d:** Se permiten únicamente 4 sanitarios (6 unidades c/u) en cualquier tubería vertical y no debe excederse de 3 sanitarios (6 unidades c/u) para cualquier drenaje horizontal, y
- e:** Los cálculos basados suponiendo una pendiente del 2%; para una pendiente del 1% deben multiplicarse las unidades de descarga para tuberías horizontales por un factor de 0.8.

Tabla 76. CAPACIDAD MÁXIMA DE UNIDADES DE DESCARGA Y LONGITUDES MÁXIMAS EN TUBERÍAS DE DRENAJE (α)

Diámetro de la Tubería	pulg.	10	12
	cm.	25	30
Máximo Número de Unidades			
Vertical		5600	8400
Horizontal		4680	8200

- i) Cuando los residuos contengan sólidos o líquidos que puedan afectar el funcionamiento de los colectores de las edificaciones o de los colectores públicos, deben instalarse separadores que permitan su limpieza.

Art. 598. Sistema de Ventilación.

Los sistemas de desagüe de aguas servidas deben contar con un sistema de ventilación que cumpla los siguientes requisitos:

- a) La ventilación puede omitirse en construcciones de hasta dos pisos.
- b) El sistema de desagüe debe estar ventilado para mantener la presión atmosférica y proteger los sellos de agua de los aparatos sanitarios.
- c) Los sellos de agua deben protegerse contra el sifonaje utilizando ramales de ventilación o métodos equivalentes.
- d) Los tubos de ventilación deben tener una pendiente mínima del 0.5% hacia el desagüe o bajante para drenar el agua condensada.
- e) El diámetro de la tubería de ventilación debe ser al menos el 50% del diámetro de la tubería ventilada.
- f) No se deben formar sifones en los tubos de ventilación.
- g) Las tuberías de ventilación conectadas a tramos horizontales deben tener una inclinación mínima de 45 grados y elevarse al menos 15 cm por encima del nivel de rebose de las piezas ventiladas.
- h) Los tramos horizontales deben instalarse a 15 cm por encima de la línea de rebose de la pieza sanitaria más alta.

- i) La pendiente entre el sifón y el tubo vertical no debe exceder el 2% para evitar el sifonaje.
- j) Los diámetros y longitudes de las tuberías de ventilación deben ajustarse a las especificaciones de la siguiente tabla:

Tabla 77. DIÁMETROS Y LONGITUDES DE LAS TUBERÍAS DE VENTILACIÓN									
Capacidad Máxima de Unidades de Descarga y Longitudes							Longitudes Máximas de Tuberías de Ventilación		
Máximo Número de Unidades	1	8(*)	24	48	84	256	600	1380	3600
Longitud Máxima (m)	13.8	18.2	36.5	54.7	64.5	91.2	118.6	155	228

(*) Excepto el conjunto de 6 unidades de inodoro.

Nota: El diámetro de una ventilación individual no debe ser inferior a 1 ¼" ni menor que la mitad del diámetro de la tubería de drenaje a la cual está conectada. Los valores correspondientes a las unidades de descarga para las tuberías de drenaje deben ser consultados en las **Tablas 72 y 74**. En caso de que una tubería de ventilación se instale de manera horizontal, su longitud no debe exceder 1/3 de la longitud total permitida. Si las tuberías de ventilación tienen un diámetro menor al especificado, no se aplicarán las longitudes máximas establecidas.

- k) Las tuberías de ventilación deben extenderse por encima del techo sin reducción de diámetro.
- l) Deben elevarse al menos 15 cm por encima del techo y a 30 cm de cualquier superficie vertical.
- m) Las ventilaciones deben ubicarse a una distancia mínima de 10 m horizontal o 3 m por encima de cualquier ventana o entrada de aire.
- n) En techos utilizados para otros fines, las ventilaciones deben extenderse al menos 2 m por encima del techo.
- o) En exteriores, las ventilaciones deben elevarse al menos 3 m sobre el nivel del terreno y estar adecuadamente soportadas.
- p) Las juntas del techo alrededor del tubo de ventilación deben sellarse correctamente.
- q) Si un conducto de drenaje se extiende más de 10 m o varios pisos por encima del drenaje del edificio, debe tener un conducto de ventilación paralelo, conectado al drenaje cada tres pisos.
- r) La intersección del conducto de ventilación debe estar al menos a 1.1 m por encima del nivel del piso, y la conexión al drenaje debe hacerse mediante un accesorio en "Y".
- s) Todas las ventilaciones deben terminar con un sistema que impida la entrada de agua y animales.
- t) Dos aparatos sanitarios solo pueden compartir una tubería de ventilación si están al mismo nivel.

Art. 599. Construcción y Prueba.

Para la construcción y prueba de los sistemas de drenaje de aguas negras deben cumplirse los siguientes requisitos:

- a) No se debe proceder al relleno de las zanjas hasta que las tuberías hayan sido inspeccionadas y sometidas a las pruebas correspondientes con resultados satisfactorios.
- b) La conexión de un desagüe final a una red de mayor diámetro debe realizarse de manera que las claves de ambos tubos, en el punto de intersección, queden al mismo nivel.
- c) Las bocas de los desagües por muro o por piso deben mantenerse taponadas hasta la instalación de los aparatos. Para su protección se deben utilizar tapones del mismo material que la tubería.
- d) Las tuberías que atraviesen juntas de dilatación en edificios deben estar provistas de conexiones flexibles o uniones de expansión en los puntos de paso.
- e) Las tuberías sujetas a vibraciones deben protegerse con una capa de felpa u otro material similar en los puntos de soporte.
- f) Los lavaderos y lavaplatos deben estar equipados con dispositivos adecuados que impidan el paso de sólidos al sistema de desagüe de aguas negras.
- g) En las placas de cimentación aligeradas deben instalarse tapones de inspección utilizando codos de 90 grados y nipples orientados hacia arriba. La distancia máxima desde el piso hasta el tapón de inspección no debe exceder los 0.20 m. En la loseta superior de la placa, sobre el tapón, debe colocarse una tapa removible con dimensiones mínimas de 0.30 m por 0.30 m.

- h) Las tuberías de desagüe que se instalen colgantes en sótanos, cielos rasos y ductos deben ir soportadas con abrazaderas metálicas. El espaciamiento máximo de estas abrazaderas se especifica en la **Tabla 78**, de esta sección.

Diámetro Nominal		Espaciamiento Máximo en Metros
cm.	Pulg.	
5,0	2	1,50
7,5	3	1,50
10,0	4	2,00
15,0	6	2,00

- i) Cuando una tubería se entierre en zonas con circulación vehicular, debe protegerse teniendo en cuenta el tipo de vehículo y la resistencia de la tubería.
- j) Toda tubería longitudinal o vertical de desagüe debe probarse llenándola con agua por un período mínimo de dos horas.
- k) Antes de la instalación de los aparatos, debe verificarse que las tuberías estén libres de obstrucciones.
- l) Toda tubería de desagüe debe someterse a una prueba de inundación total con una presión mínima de dos metros, aplicada durante un tiempo no menor de dos horas.

Art. 600. De las Aguas Grises que necesitan Pre-tratamiento.

Las aguas provenientes de gasolineras, lubricadoras, camales e industrias deben ser pretratadas mediante desarenadores y trampas de grasas para retener sólidos y aceites antes de su descarga en el sistema de desagüe.

SECCIÓN IV: DESAGÜE DE AGUAS LLUVIAS

Art. 601. Requisitos Generales.

Se establecen los siguientes requisitos generales que deben cumplir las edificaciones del cantón Paltas en relación con los sistemas de desagüe de aguas lluvias:

- a) Las edificaciones deben ubicarse en terrenos que permitan el drenaje por gravedad de las aguas lluvias.
- b) Toda edificación debe contar con un sistema para la evacuación de aguas lluvias provenientes de techos, patios, azoteas y otras áreas descubiertas.
- c) En todas las edificaciones se deben instalar dos sistemas de desagüe independientes: uno para aguas negras o residuales y otro para aguas lluvias.

Art. 602. Prohibiciones.

Se deben aplicar las siguientes prohibiciones para los sistemas de drenaje de aguas lluvias:

- a) Aunque el sistema de desagüe del sector sea combinado, no se permite el uso de un sistema de evacuación conjunto para aguas servidas y aguas lluvias.
- b) No se permite que las aguas lluvias caigan directamente desde la cubierta si la altura es superior a 3,50 metros.

Art. 603. Materiales y Elementos.

Los materiales y accesorios utilizados en los sistemas de desagüe de aguas lluvias deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Se permiten tuberías de hierro fundido (HF), asbesto cemento (AC), PVC tipo sanitario y gres para redes subterráneas.
- b) Los materiales deben cumplir con las normas de calidad vigentes del INEN.

- c) Las conexiones y cambios de dirección en tuberías enterradas deben realizarse con cajas de inspección para asegurar mantenimiento adecuado.

Art. 604. Diseño y Dimensionamiento.

Los sistemas de drenaje de aguas lluvias deben ser diseñados y dimensionados cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a) La pendiente de los ramales de desagüe de aguas lluvias debe ser uniforme y no inferior al 1%. Si el diámetro de la tubería es menor o igual a 3", la pendiente mínima debe ser del 2%.
- b) La velocidad de diseño para una tubería llena no debe ser inferior a 0.8 metros por segundo.
- c) Los ramales verticales de desagüe de aguas lluvias deben dimensionarse conforme a la **Tabla 79**, de esta sección. Deben consultarse las curvas locales de lluvias para determinar la máxima intensidad por hora.

Tabla 79. DIMENSIONAMIENTO DE RAMALES VERTICALES DE DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS				
Diámetro (pulgadas)	Intensidad De Lluvia			
	50	75	100	125
	Áreas (m ²)			
2	130	85	65	50
3	400	270	200	160
4	850	570	425	340
6	1570	1050	1200	980
8	5300	3500	2600	2120

- d) Los ramales horizontales de desagüe de aguas lluvias deben dimensionarse según el área máxima, en metros cuadrados, que será drenada, de acuerdo con la **Tabla 80**, de esta sección. Debe considerarse la capacidad del tragante o entrada al ramal horizontal, la cual limita el caudal máximo del sistema.

Tabla 80. DIMENSIONAMIENTO DE RAMALES HORIZONTALES DE DESAGUE DE AGUAS LLUVIAS					
Diámetro de la Tubería (pulg.)	Datos de Áreas Drenadas (m ²) según Lluvia Máxima (mm/hora)				
Pendiente del 1%	50	75	100	125	150
3"	150	100	70	60	50
4"	340	230	170	140	110
6"	990	660	490	340	330
8"	2130	1420	1060	850	700
10"	3840	2560	1920	1540	1280
Pendiente del 2%	Datos de Áreas Drenadas (m²) según Lluvia Máxima (mm/hora)				
	50	75	100	125	150
3"	210	140	100	80	70
4"	490	320	240	190	160
6"	1400	930	700	560	460
8"	3020	2010	1510	1210	1010
10"	5420	3610	2710	2160	1800
Pendiente del 4%	Datos de Áreas Drenadas (m²) según Lluvia Máxima (mm/hora)				
	50	75	100	125	150
3"	300	210	150	120	100
4"	690				
		460			
			340		
			280		

- e) El diámetro de las canales semicirculares de techo debe consultarse en las **Tablas 81** y **82**, de esta sección, basándose en el área en metros cuadrados que será drenada.

Tabla 81. DIÁMETRO DE LAS CANALES SEMICIRCULARES DE TECHO					
Diámetro del Canal (pulg.)	Datos de Áreas Drenadas (m ²) según Lluvia Máxima (mm/hora)				
Pendiente del 5%	50	75	100	125	150
3"	30	20	10	10	10
4"	60	40	30	20	20
6"	170	-	80	70	60
8"	250	170	120	100	80
10"	370				
		240			
			180		
				140	
12"	660	440	330	260	220
Diámetro del Canal (pulg.)	Datos de Áreas Drenadas (m ²) según Lluvia Máxima (mm/hora)				
Pendiente del 5%	50	75	100	125	150
3"	40	30	20	10	10
4"	90	60	40	30	30
6"	250	160	120	100	80
7"	360	240	180	140	120
8"	520	340	260	200	170
10"	940	630	470	370	310

Tabla 82. DIÁMETRO DE LAS CANALES SEMICIRCULARES DE TECHO					
Diámetro del Canal (pulg.)	Datos de Áreas Drenadas (m ²) según Lluvia Máxima (mm/hora)				
Pendiente del 2%	50	75	100	125	150
3"	60	40	30	20	20
4"	130	80	60	50	40
6"	350				
		230			

- f) Las canales deben contar con dos bajantes o con una bajante y una gárgola (embudo) de rebose.
- g) Si la intensidad de la lluvia es mayor o menor a las mostradas en las Tablas 79, 80 y 81, de esta sección, se deben ajustar los valores con base en la columna de 50 mm, multiplicando por 50 y dividiendo por la máxima intensidad horaria de la zona.
- h) Construcción y prueba

SECCIÓN V: APARATOS DE FONTANERÍA

Art. 605. Requisitos Generales.

Esta sección establece los requisitos para los sistemas y aparatos necesarios con el fin de proporcionar a toda edificación un servicio adecuado de evacuación de aguas negras, suministro de agua fría y caliente para aquellos aparatos que requieran ambos servicios, y suministro exclusivo de agua fría para los aparatos que solo lo requieran. Además, se especifica la localización y el número mínimo de aparatos necesarios para garantizar un servicio sanitario adecuado.

Art. 606. Requisitos para Edificaciones de Uso Almacenamiento (A).

Los depósitos de materiales y equipos deben contar, como mínimo, con un sanitario que esté equipado con lavamanos, orinal y ducha.

Art. 607. Requisitos para Edificaciones de Uso Comercial (C).

Las edificaciones del grupo de uso comercial (C) deben cumplir con los siguientes requisitos en lo relacionado a aparatos de fontanería:

- a) En edificaciones comerciales (exceptuando restaurantes) con áreas de hasta 60 m², se debe contar con al menos un sanitario que disponga de inodoro y lavamanos. Cuando el área de estas edificaciones sea mayor a 60 m², se deben habilitar sanitarios separados para hombres y mujeres, cada uno con los aparatos de fontanería requeridos. La cantidad de inodoros y lavamanos según el número de personas se indica en las **Tablas 83 y 84**, de esta sección. Para el cálculo de personas se debe considerar una persona por cada 10 m² de área de piso.

Tabla 83. NÚMERO DE INODOROS REQUERIDOS PARA EDIFICACIONES COMERCIALES		
Número de Personas		Inodoros
De	Hasta	
1	15	1
16	35	2
36	55	3
56	80	4
81	110	5
111	149	6

Nota: Para un número mayor de 150 personas debe instalarse un sanitario adicional por cada 40 personas o fracción.

Tabla 84. NÚMERO DE LAVAMANOS REQUERIDOS PARA EDIFICACIONES COMERCIALES		
Número de Personas		Lavamanos
De	Hasta	
1	15	1
16	35	2
36	60	3
61	90	4
91	125	5

Nota: Para un número mayor de 125 personas debe instalarse un lavamanos por cada 45 personas o fracción.

- b) En los baños destinados a hombres, se pueden sustituir inodoros por orinales hasta un número tal que los inodoros no sean menos de dos tercios del total indicado en la Tabla 82, de esta sección.
- c) Cuando se prevea el uso de sanitarios comunes para varios locales, deben ubicarse en lugares accesibles para todos los locales a los que sirven.
- d) La distancia entre cualquiera de los locales comerciales y los sanitarios no debe exceder los 40 metros, medidos horizontalmente, ni debe haber más de un piso de diferencia entre ellos en sentido vertical. La cantidad de aparatos de fontanería que se debe instalar se encuentra indicada en la **Tabla 85**, de esta sección.

Tabla 85. APARATOS DE FONTANERÍA EN SANITARIOS COMUNES A VARIOS LOCALES						
Área de Locales (m²)		Hombres			Mujeres	
De	Hasta	Inodoro	Lavamanos	Orinal	Inodoro	Lavamanos
0	200	1	1	1	1	1
201	500	2	2	1	3	2
500	1000	3	3	2	5	3

- e) En restaurantes, cafeterías, fuentes de soda y similares, se deben habilitar sanitarios con los aparatos de fontanería especificados en las **Tablas 86 Y 87**, de esta sección. La capacidad del local se debe calcular considerando 1.50 m² de área útil por persona. Estos sanitarios pueden ser utilizados por los empleados cuando no sean más de seis personas. Si se excede esta cantidad, se deben proporcionar sanitarios separados.

Tabla 86. INODOROS Y ORINALES EN SANITARIOS PARA RESTAURANTES, CAFETERIAS, FUENTES DE SODA Y SIMILARES

Capacidad de Personas		Inodoros		Orinales
De	Hasta	Hombres	Mujeres	Hombres
1	50	1	1	1
51	150	2	2	1
151	300	3	4	2

Nota: Por encima de 300 personas debe instalarse un sanitario por cada 200 personas y un orinal por cada 150.

Tabla 87. LAVAMANOS EN SANITARIOS PARA RESTAURANTES, CAFETERIAS, FUENTES DE SODA Y SIMILARES

Número de Personas		Lavamanos
De	Hasta	
1	50	1
51	150	2
151	300	3

Art. 608. Requisitos para Edificaciones de Uso Fabril e Industrial (F).

Las edificaciones del grupo de uso fabril e industrial (F) deben cumplir con los siguientes requisitos en lo relacionado a instalaciones de fontanería:

- a) En las edificaciones del grupo de uso industrial (F) se deben habilitar cuartos separados para obreros y obreras, equipados con los aparatos de fontanería especificados en la **Tabla 88**, de esta sección.

Tabla 88. APARATOS REQUERIDOS EN SANITARIOS PARA EDIFICACIONES DEL GRUPO DE USO INDUSTRIAL (F)

Número de Personas		Inodoros	Orinales	Lavamanos
De	Hasta			
1	10	1	1	1
11	25	2	1	3
26	50	3	2	5
51	75	4	2	8
76	100	5	2	10

- b) Debe instalarse una ducha por cada 15 personas si estas están expuestas a un calor excesivo o a la contaminación de la piel con materiales venenosos, infecciosos o irritantes.
- c) Los empleados de oficinas en las edificaciones del grupo de uso fabril e industrial (F) deben disponer de sanitarios separados.
- d) En las estaciones de servicio para vehículos automotores, deben existir cuartos separados para hombres y mujeres, equipados con un lavamanos y un orinal para hombres, y un lavamanos y un inodoro para mujeres. El personal empleado debe contar con sanitarios separados.

Art. 609. Requisitos para Edificaciones de Uso Institucional (I).

En las edificaciones del grupo de uso institucional (I), se deben instalar aparatos de fontanería dispuestos según los siguientes párrafos:

- a) En edificaciones del subgrupo de uso salud (I-2), se deben habilitar sanitarios con un inodoro, un lavamanos y una ducha por cada sanitario individual. En sanitarios múltiples, se debe instalar el número de aparatos especificados en la **Tabla 89**, de esta sección. El personal del hospital debe contar con sanitarios separados.

Tabla 89. APARATOS DE FONTANERÍA EN SANITARIOS MÚLTIPLES DE EDIFICACIONES DEL SUBGRUPO DE USO SALUD (I-2)

Inodoros	1 por cada 8 pacientes
Lavamanos	1 por cada 10 pacientes
Duchas	1 por cada 20 pacientes

- b) En edificaciones de uso educacional, se deben disponer sanitarios separados equipados con los aparatos de fontanería especificados en las **Tablas 90, 91, 92 y 93** de esta sección.

Tabla 90. INODOROS REQUERIDOS EN CENTROS DE EDUCACIÓN PREESCOLAR		
Número de Niños		Inodoros
De	Hasta	
1	20	1
21	50	2

Tabla 91. LAVAMANOS REQUERIDOS EN CENTROS DE EDUCACIÓN PREESCOLAR		
Número de Niños		Lavamanos
De	Hasta	
1	20	1
21	50	2

Nota: Por encima de 50 niños debe instalarse un inodoro y un lavamanos por cada 50 adicionales.

Tabla 92. APARATOS DE FONTANERÍA REQUERIDOS EN CENTROS DE EDUCACIÓN PRIMARIA		
Hombres	Inodoros	1 por cada 30
	Orinales	1 por cada 75
Niñas	Inodoros	1 por cada 25
Ambos Sexos	Lavamanos	1 por cada 40

Tabla 93. APARATOS DE FONTANERÍA REQUERIDOS EN CENTROS DE EDUCACIÓN SECUNDARIA, UNIVERSITARIA Y CENTROS DE ADULTOS		
Hombres	Inodoros	1 por cada 40
	Orinales	1 por cada 35
Mujeres	Inodoros	1 por cada 35
Ambos Sexos	Lavamanos	1 por cada 40

Art. 610. Requisitos para Edificaciones de Uso Lugares de Reunión (L).

Las edificaciones del grupo de uso lugares de reunión (L) deben estar equipadas con aparatos de fontanería de acuerdo con los siguientes requisitos:

- a) En las edificaciones del grupo de uso lugares de reunión (L), se deben habilitar sanitarios separados para hombres y mujeres, conforme a lo especificado en las **Tablas 94 y 95**, de esta sección.

Tabla 94. INODOROS Y ORINALES EN EDIFICACIONES DEL GRUPO E USO LUGARES DE REUNIÓN				
Concurrencia		Inodoros		Orinales
De	Hasta	Hombres	Mujeres	
1	100	1	3	1
101	200	2	6	2
201	400	3	8	3
401	600	4	10	4

Nota: Por encima de 400 personas debe instalarse un inodoro adicional por cada 500 hombres y 2 por cada 300 mujeres. Por encima de 600 hombres debe instalarse un orinal por cada 300 hombres.

Tabla 95. LAVAMANOS EN EDIFICACIONES DEL GRUPO DE USO LUGARES DE REUNIÓN			
Concurrencia		Lavamanos	
De	Hasta	Hombres y Mujeres	
1	200	1	1
201	400	2	2
401	750	3	3

Nota: Por encima de 750 personas debe instalarse un lavamanos adicional por cada 500.

- b) En los teatros y salas de cine, se deben instalar sanitarios cercanos a los camerinos de los artistas, separados para hombres y mujeres, y compuestos por inodoro, lavamanos y ducha. De igual manera, adyacente a las casetas de proyección en los cines, se debe disponer de un sanitario compuesto por inodoro, lavamanos y ducha.

Art. 611. Requisitos para Edificaciones de Uso Residencial (R).

Las edificaciones del grupo de uso residencial (R) deben estar equipadas con aparatos de fontanería de acuerdo con los siguientes requisitos:

- a) Toda vivienda o apartamento debe contar con al menos un sanitario que disponga de un inodoro, un lavamanos y una ducha o bañera. La cocina debe estar equipada con un lavaplatos, y en un área de servicio se debe instalar un lavadero de ropa.
- b) En el caso de edificaciones del subgrupo de uso multifamiliar con apartamentos de un dormitorio o tipo estudio, puede omitirse el lavadero adicional, siempre que estos aparatos estén instalados en un sitio techado dentro del edificio, en proporción de uno por cada apartamento.
- c) En residencias para estudiantes y similares, los sanitarios privados destinados para dormitorios de hasta cuatro personas deben disponer de un inodoro, un lavamanos y una ducha. Si se dispone de sanitarios comunes, cada piso debe estar equipado con ellos, a una distancia no mayor de 30 metros, medidos horizontalmente desde el dormitorio más lejano. Cada uno de estos sanitarios debe tener aparatos de fontanería en proporción al número de personas, según lo especificado en la **Tabla 96**, de esta sección.

General	1 Inodoro por cada	6
	1 Lavamanos por cada	3
	1 Ducha por cada	4
	1 Orinal por cada	10
	1 Inodoro por cada	4
	1 Lavamanos por cada	3

Art. 612. Requisitos para Otras Edificaciones.

Las edificaciones no especificadas en esta sección deben contar con sanitarios suficientes para cubrir las necesidades de los ocupantes, según el uso y bajo el criterio de la UMAPAP.

Art. 613. Requisitos para Aparatos de Fontanería.

Los aparatos de fontanería deben estar constituidos por materiales duros, resistentes e impermeables. Las superficies de las piezas deben ser lisas y no presentar defectos, tanto en su interior como en su exterior. Además, los aparatos de fontanería deben cumplir con las normas correspondientes del Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

SECCIÓN VI: INFRAESTRUCTURA SANITARIA URBANA

Art. 614. Objetivo y Alcance.

El objetivo de esta sección es establecer las normas de diseño y construcción para los nuevos sistemas de infraestructura de agua potable y alcantarillado en el cantón Paltas.

Esta sección incluye los requisitos que deben cumplirse para alcanzar un nivel de seguridad adecuado. Las disposiciones aquí contenidas se aplican a nuevas urbanizaciones. Sin embargo, pueden requerirse disposiciones específicas que difieran en ciertos aspectos de las establecidas en este capítulo, dejando a criterio del diseñador los procedimientos de análisis y diseño.

Art. 615. Aspectos Generales.

Todo proyecto urbanístico dentro del área urbana de la ciudad de Catacocha y sus parroquias debe abastecerse de agua potable del sistema municipal, administrado por la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Paltas (UMAPAP), y utilizar como sistema de desagüe el alcantarillado gestionado por esta misma unidad.

- a) Cualquier excepción a lo mencionado anteriormente solo puede ser autorizada por la UMAPAP, previo el cumplimiento de todos los requisitos que esta unidad establezca.
- b) Todo organismo, público o privado, que realice obras que perjudiquen los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Municipal deberá cubrir los costos de reparación de los daños ocasionados.
- c) Toda persona que de alguna manera deteriore la infraestructura de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Municipal deberá reparar el daño causado y será sancionada conforme a lo establecido por la ley.
- d) Todo organismo, público o privado, que de alguna manera afecte los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Municipal debido a alguna obra que deba realizar, deberá antes de proceder, ponerla a consideración de la UMAPAP, quien emitirá un dictamen al respecto.
- e) Todo sistema de agua potable y/o alcantarillado sanitario y pluvial construido por un organismo público o privado, una vez recibido por el Municipio de Paltas, pasará a ser propiedad de este, quedando a su cargo la conservación de las obras, mientras que su uso y mantenimiento serán responsabilidad de la UMAPAP.
- f) La UMAPAP inspeccionará el desarrollo de los trabajos de su competencia y los suspenderá si estos no se ajustan al proyecto aprobado, dejando constancia mediante un acta levantada por el personal designado para el caso. Se ordenará la corrección de los trabajos según el proyecto aprobado y se conservará una copia del acta en el archivo correspondiente, entregando otra al interesado.

Art. 616. Prohibiciones.

No se puede iniciar la construcción de ninguna urbanización o lotización sin contar con los planos aprobados de instalaciones de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias por parte de la UMAPAP.

Se exceptúan de esta disposición las construcciones de redes realizadas por la UMAPAP, las cuales deben diseñarse cumpliendo estrictamente con las normas internas de la unidad.

SECCIÓN VII: SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL

Art. 617. General.

La UMAPAP es la entidad responsable de normar todas las obras relacionadas con el saneamiento en el cantón Paltas, abarcando sistemas de aguas pluviales, residuales e industriales, que se realicen en el subsuelo de la vía pública. Asimismo, se encarga de mantener, conservar y ampliar estos sistemas en función de los planes maestros de alcantarillado de la ciudad.

Art. 618. Prohibiciones.

Deben observarse las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial:

- a) Ninguna red de alcantarillado sanitario o pluvial debe conectarse al sistema de suministro público sin la autorización de la UMAPAP.
- b) No deben instalarse tuberías ni ningún otro componente en lugares donde exista riesgo de contaminación con sistemas de agua potable.
- c) No se permitirá la instalación de tuberías con diámetros menores a 200 mm para aguas servidas y 250 mm para aguas lluvias.

Art. 619. Materiales y Elementos.

Se permite el diseño y la construcción de redes de drenaje de aguas servidas y aguas lluvias con materiales aceptados por la UMAPAP. Todos los elementos, tuberías y accesorios deben fabricarse conforme a las normas INEN vigentes al momento de la ejecución de la obra.

Art. 620. Diseño.

Los parámetros de diseño para sistemas de evacuación de aguas servidas y aguas lluvias están establecidos por la normativa de la UMAPAP, basada en los estudios vigentes del Plan Maestro de Alcantarillado de Paltas, los estudios realizados para los sistemas existentes en las parroquias urbanas del cantón Paltas bajo su dirección, y las Normas para Estudios y Diseño de Sistemas de Alcantarillado de la Subsecretaría de Saneamiento Ambiental.

Art. 621. Construcción y Prueba.

La construcción y prueba de los sistemas de evacuación de aguas servidas y aguas lluvias están sujetas al cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas por la UMAPAP para cada rubro y componente del sistema. Además, deben cumplir con los requisitos de seguridad establecidos en las Normas para Estudios y Diseño de Sistemas de Alcantarillado de la Subsecretaría de Saneamiento Ambiental.

Art. 622. Recepción de Obras.

Todo sistema de distribución de evacuación de aguas servidas y aguas lluvias que haya sido construido para conectarse al sistema de drenajes del cantón Paltas, o aquellos sistemas particulares que cuenten con la autorización de la UMAPAP, deberán ser entregados al Municipio de Paltas previo informe favorable de la UMAPAP para su posterior administración y mantenimiento.

Art. 623. Tasas y Derechos Municipales.

Los proyectos urbanísticos que se conecten al sistema de alcantarillado municipal deberán pagar las tasas y derechos municipales vigentes aprobados por el Cabildo.

SECCIÓN VIII: DE LAS FOSAS SÉPTICAS Y PLANTAS DE TRATAMIENTO

Art. 624. Condicionantes.

En propiedades aisladas que no cuenten con conexión al sistema municipal de aguas residuales, los propietarios deberán instalar fosas sépticas, las cuales no podrán ubicarse en la vía pública. La instalación y descarga de estas fosas requerirán un permiso de la UMAPAP, que establecerá las normativas correspondientes.

Art. 625. Mantenimiento y Limpieza.

El mantenimiento y limpieza de las fosas sépticas será responsabilidad directa de los usuarios.

Art. 626. Plantas de Tratamiento Locales.

Para proyectos urbanos, industriales o edificaciones sin factibilidad de conexión al sistema municipal, los responsables deberán presentar un proyecto de planta de tratamiento de aguas residuales ante la UMAPAP. Este proyecto deberá ser adecuado al tipo de descarga y garantizar viabilidad económica en función de los usuarios.

Art. 627. Condiciones Mínimas de Descarga.

Las plantas de tratamiento deben asegurar que las descargas cumplan con las normativas de la Subsecretaría de Saneamiento Ambiental o con las especificaciones establecidas por la UMAPAP.

Art. 628. Operación.

La operación de la planta de tratamiento será responsabilidad de los usuarios, y los desarrolladores deberán incluir esta obligación y sus costos en los contratos derivados del proyecto.

SECCIÓN IX: INSTALACIONES ELÉCTRICAS PARA EDIFICACIONES

Art. 629. Objetivo y Alcance.

Esta sección establece las normas para el diseño y construcción de sistemas eléctricos en el cantón Paltas. Es aplicable a nuevas edificaciones, ampliaciones y remodelaciones, con el fin de asegurar que se ejecuten conforme a la normativa técnica vigente.

Art. 630. Diseño Eléctrico de Edificaciones.

Los diseños eléctricos de las edificaciones, ya sea para ampliación, obra nueva, modificación, remodelación, etc., deben incluir como mínimo, en su sección de instalaciones eléctricas y telefónicas, lo siguiente:

Diseño Eléctrico:

- a) Acta de Acondicionamientos Básicos del Proyecto.
- b) Memoria técnica descriptiva.
- c) Cálculo de caída de tensión en media y baja tensión, ajustado a las condiciones específicas de cada proyecto.
- d) Cálculo de los niveles de iluminación para vías públicas y parques, basado en la regulación vigente determinada por la autoridad competente.
- e) Control de estructuras, cuando se requiera proyectar redes de distribución en media y/o baja tensión.
- f) Presupuesto de materiales.
- g) Presupuesto de mano de obra calificada.
- h) Presupuesto de mano de obra no calificada.
- i) Presupuesto general de toda la obra.
- j) Lista de clientes (para diseños ubicados en el área rural).
- k) Mediciones de tensiones y corrientes (para proyectos de baja tensión).
- l) Levantamiento topográfico.
- m) Ubicación geográfica.
- n) Catálogos, cuando sea necesario.
- o) Planos.

Art. 631. Disposiciones Reglamentarias.

Las instalaciones eléctricas de las edificaciones deben ajustarse a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, así como a las normativas establecidas por la Empresa Eléctrica Regional del Sur (EERSSA), el Código Eléctrico Ecuatoriano y la Homologación Vigente emitida por el Ministerio de Energía y Electricidad Renovable (MEER).

Art. 632. Instalaciones Eléctricas en Edificaciones.

Todas las instalaciones eléctricas, tanto domiciliarias como industriales y comerciales, para edificaciones en el cantón Paltas, superiores a 200 m², deben cumplir con los requisitos establecidos por la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A. (EERSSA) y el Código Eléctrico Ecuatoriano, y deben estar respaldadas por la firma de un Ingeniero Eléctrico.

Art. 633. Instalación Oculta.

Las instalaciones eléctricas en el interior de los edificios deben ser de tipo oculto. Solo se admitirá la instalación visible de manera excepcional, siempre y cuando cumpla con todas las especificaciones y no represente un riesgo para las vidas o las propiedades.

SECCIÓN X: INSTALACIONES TELEFÓNICAS PARA EDIFICACIONES

Art. 634. Objetivo.

Esta ordenanza regula las instalaciones telefónicas, garantizando que estas puedan ser utilizadas por cualquier proveedor de servicio en el cantón Paltas.

Art. 635. Alcance.

Aplica a todas las edificaciones en el cantón Paltas, incluyendo nuevas construcciones, ampliaciones y remodelaciones.

Art. 636. Diseño.

Los proyectos de construcción, ampliación, obra nueva, modificación, remodelación, etc., que requieran menos de cinco líneas telefónicas deben presentar la factibilidad emitida por una empresa de telecomunicaciones, ya que para este número de líneas no es necesario presentar un proyecto. En caso de que se requieran más de cinco líneas telefónicas, el proyecto deberá ser aprobado por la misma entidad y deberá contener como mínimo lo siguiente:

Proyectos Telefónicos:

- a) Memoria técnica descriptiva.
- b) Determinación de la demanda telefónica.
- c) Registro de la red de distribución interna.
- d) Presupuesto óptico (de ser necesario).
- e) Lista de materiales y presupuesto referencial.
- f) Croquis de localización del predio en relación con las calles más cercanas.
- g) Planos de detalle y diseño.

El proyecto deberá ser elaborado por un Ingeniero Electrónico en Telecomunicaciones. Para la aceptación de los proyectos, se deberá seguir el procedimiento vigente de aprobación de diseños para edificios y urbanizaciones.

Art. 637. Disposiciones Reglamentarias.

Las instalaciones telefónicas de las edificaciones deben ajustarse a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, y cumplir con la Norma Técnica de Diseño y Construcción en Edificios y Urbanizaciones vigente.

En el caso de urbanizaciones, se deberá considerar lo dispuesto en la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica.

Art. 638. Instalaciones Telefónicas.

Las edificaciones que requieran instalaciones telefónicas, ya sean domiciliarias, industriales o comerciales en el cantón Paltas, deben regirse al procedimiento vigente de construcción según la "Norma Técnica de Diseño y Construcción en Edificios y Urbanizaciones". Estas instalaciones deberán estar respaldadas por la firma de un Ingeniero Eléctrico.

SECCIÓN XI: INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS PARA URBANIZACIONES

Art. 639. Objetivo.

El presente reglamento establece las obligaciones, normas y trámites que deben cumplir los promotores y urbanizadores, tanto públicos como privados, para la construcción de redes de distribución eléctrica

y de telecomunicaciones (aéreas o subterráneas) en los nuevos desarrollos urbanísticos, así como su conexión con las redes de la Empresa Eléctrica Regional del Sur (EERSSA) y de telecomunicaciones.

Art. 640. Ámbito de Aplicación.

Todo proyecto urbanístico destinado a fines residenciales, comerciales, industriales, educativos, turísticos, entre otros, deberá cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento y con la Norma Técnica de Diseño y Construcción en Edificios y Urbanizaciones vigente para acceder a los servicios de telecomunicaciones. Serán consideradas urbanizaciones públicas de interés social aquellas que cuenten con una declaratoria oficial por parte del Municipio de Paltas y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador (MIDUVI).

En el caso de urbanizaciones, se deberá regir lo establecido en la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica.

Los proyectos de vivienda que incluyan más de una edificación multifamiliar estarán sujetos a las disposiciones de este Reglamento, debiendo contar con toda la infraestructura externa necesaria para soportar la red eléctrica y telefónica.

Art. 641. Red Eléctrica y de Telecomunicaciones para Urbanizaciones.

Todo desarrollo urbanístico debe contar con una red de distribución eléctrica y telefónica que garantice la prestación de los servicios en condiciones técnicas y económicas adecuadas para los destinatarios finales. De lo contrario, las empresas no podrán suministrar los servicios en la zona debido a la falta de infraestructura y la red correspondiente.

Antes de que el promotor o urbanizador solicite los permisos de construcción para el desarrollo urbanístico ante el Municipio de Paltas, deberá contar con los planos de diseño de la red eléctrica y telefónica debidamente aprobados por las empresas correspondientes. La existencia de estas redes será un requisito para la aprobación de los desarrollos urbanísticos por parte del Municipio de Paltas.

Art. 642. Responsable del Diseño de la Red.

El promotor debe especificar la demanda actual y futura de servicios eléctricos y telefónicos para asegurar una adecuada distribución.

Art. 643. Construcción de las Redes.

Es responsabilidad del promotor construir las redes eléctricas y telefónicas, bajo la supervisión de profesionales acreditados y siguiendo las normativas vigentes.

Art. 644. Materiales y Equipos.

Se deben utilizar materiales homologados que cumplan con las especificaciones técnicas requeridas.

Art. 645. Aplicación de Normas Técnicas.

Es obligatorio el cumplimiento de las normas técnicas establecidas para la construcción de las redes eléctricas y telefónicas.

SECCIÓN XII: DISEÑO DE PAVIMENTOS

Art. 646. Objetivo.

Establecer métodos de diseño y control para pavimentos en el cantón Paltas, garantizando calidad y seguridad en las redes viales urbanas.

Art. 647. Alcance.

Los requerimientos detallados en este capítulo deben aplicarse a cualquier método de diseño de pavimentos para las redes viales urbanas cantonales.

Art. 648. Obligación de Diseñar Pavimentos y Disposiciones Generales.

Los diseños de pavimentos deberán basarse en métodos reconocidos y en lo establecido en las especificaciones técnicas del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Las calles destinadas a urbanizaciones solo se construirán sobre terreno natural convenientemente compactado o en rellenos controlados, fundamentados en estudios de mecánica de suelos y las pruebas correspondientes, de acuerdo con lo indicado en las Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes del Ministerio de Obras Públicas, MOP-001-F2002.

Art. 649. Período de Diseño.

El período de diseño para pavimentos urbanos con alto y bajo tránsito es de 15 a 25 años.

Art. 650. Características Funcionales.

Los pavimentos se clasifican en: flexibles, semiflexibles, rígidos, semirrígidos, mixtos y adoquinados

SECCIÓN XIII: ESTUDIOS DEL SUELO

Art. 651. Investigación Previa.

Antes de diseñar un pavimento, se debe recopilar información del terreno, incluyendo topografía y estudios geológicos.

Art. 652. Investigaciones Requeridas.

Antes de proceder al diseño de un pavimento, se deben llevar a cabo, como mínimo, las investigaciones descritas en los artículos siguientes:

Las investigaciones mínimas requeridas se clasifican en dos tipos: sondeos directos y ensayos de laboratorio.

Sondeos directos: Son todos los métodos de investigación de campo con los que se toman muestras, alteradas o inalteradas, del suelo investigado, permitiendo observar sus características y realizar ensayos de penetración.

En casos especiales, se llevarán a cabo **sondeos indirectos**, que comprenden los métodos de investigación de campo en los que no se toman muestras, ni alteradas ni inalteradas, del suelo. Estos sondeos indirectos permitirán determinar diferentes propiedades físicas o mecánicas de los suelos, utilizables directa o indirectamente como parámetros de diseño.

Art. 653. Número de Sondeos.

Se debe realizar un mínimo de tres sondeos por calle o avenida, con una distancia máxima de 100 metros entre ellos.

Art. 654. Profundidad de los Sondeos.

Los sondeos deben alcanzar una profundidad de al menos 1,50 metros bajo la subrasante proyectada.

Art. 655. Características de los Sondeos Directos.

Se deben tomar muestras de suelo en diferentes profundidades (0,50 m, 1,0 m y 1,50 m) para realizar ensayos de compactación y CBR.

Art. 656. Ensayos de Laboratorio.

Al menos el 30% de las muestras deben someterse a ensayos de laboratorio para clasificar los suelos.

Art. 657. Requisitos Adicionales.

Toda investigación del subsuelo debe llevarse a cabo de manera que proporcione la información necesaria y suficiente en un informe para definir con certeza los siguientes puntos:

- a) Localización del nivel freático.
- b) Características expansivas del terreno.
- c) Estudio geológico.
- d) Presencia o ausencia de fallas en el terreno, tales como socavones antiguos, botaderos antiguos, entre otros.

Art. 658. Informe de los Análisis de Suelos.

Toda la recolección de datos realizada en las indagaciones, investigaciones previas y ensayos de campo y laboratorio debe ser presentada en un informe de suelos, el cual debe incluir el siguiente contenido:

- a) Información previa y problemas identificados con antelación.
- b) Justificación del programa de investigaciones realizado.
- c) Descripción del programa de investigaciones realizado.
- d) Resultados de los trabajos de campo.
- e) Resultados de los ensayos de laboratorio.
- f) Resumen de cálculos realizados:
 1. Contenidos de humedad.
 2. Clasificación de suelos.
 3. Ensayos de compactación.
 4. Ensayos de CBR (California Bearing Ratio).

Este informe debe proporcionar una base técnica sólida para el diseño del pavimento y garantizar que todas las condiciones del suelo se comprendan y se aborden adecuadamente.

SECCIÓN XIV: FUNDAMENTOS DE DISEÑO

Art. 659. Métodos a Aplicar.

Se reconocen varios métodos para el diseño de pavimentos rígidos y flexibles, siendo los más comunes:

- a) Instituto del Asfalto de EE.UU.
- b) AASHTO para Sección Estructural.
- c) Método Shell.
- d) Portland Cement Association (PCA).
- e) Método mecanicista.
- f) Método Brasileño (Ing. De la Cruz).
- g) Nuevas tecnologías. El método recomendado en este contexto es AASHTO para la Sección Estructural.

Art. 660. De la Caracterización del Tránsito.

Se debe calcular el tránsito en términos de ejes equivalentes simples de 18,000 lb (8.2 toneladas) acumulados en el periodo de diseño, usando factores de carga conforme a la guía AASHTO 93.

Art. 661. De la Caracterización de la Subrasante.

Se deben realizar estudios de suelo conforme a las normas ASTM y AASHTO, profundizando al menos 1.50 m bajo la subrasante proyectada. Los suelos se clasificarán utilizando el sistema SUCS y AASHTO, complementados por ensayos de CBR y penetración dinámica.

Tabla 97. NORMAS PARA DETERMINACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO		
Norma		Descripción
ASTM D 226	AASHTO T265	Determinación del contenido de humedad
ASTM D 75		Reducción de muestra de campo (cuarteo)
		Límites de Atterberg
ASTM D 4318	AASHTO T 89	Límite Líquido
ASTM D 4318	AASHTO T 90	Límite plástico
		Índice Plástico
ASTM D 427	AASHTO T 92	Límite de Contratación
ASTM D 422	AASHTO T 88	Granulometría
ASTM C 131	AASHTO T 96	Abrasión
		Compactación
ASTM D 1557	AASHTO T 180	Proctor Modificado
ASTM D 698	AASHTO T 99	Proctor Estándar
ASTM D 1883	AASHTO T 193	C. B. R. Laboratorio

Las perforaciones deben realizarse, como mínimo, a una profundidad de 1,50 metros por debajo de la cota proyectada de la subrasante, salvo en zonas inestables, donde las condiciones geológicas requieran un programa exploratorio detallado. Para la clasificación de suelos se utilizará el método SUCS y/o AASHTO, y como ensayo complementario de resistencia se empleará el cono dinámico de penetración.

La clasificación del suelo se debe realizar a profundidades de 0,5, 1,0 y 1,50 metros. Además, se deben llevar a cabo ensayos de CBR in situ o pruebas para determinar la consistencia del suelo, aplicando el Cono Dinámico de Penetración, siempre y cuando este método haya sido aprobado por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Art. 662. De la Resistencia para Suelos de Subrasante.

Los ensayos destinados a medir la resistencia de un suelo frente a cargas dinámicas de tránsito son variados, siendo los más comunes los siguientes:

- Relación de Valor Soporte California (CBR).
- Valor de resistencia de Hveem (Valor R) según norma ASTM D2844 / AASHTO T190.
- Ensayo de plato de carga (Valor k) según norma AASHTO T 222.
- Módulo resiliente.
- Penetración dinámica con cono.

La resistencia de los suelos de subrasante se determinará mediante los ensayos de compactación y CBR. Estos resultados se utilizan actualmente para establecer el Módulo de Resiliencia de Diseño de Subrasante (Mr). Para cada grupo de valores, el Mr debe seleccionarse en función del tráfico, según se indica en la **Tabla 98**.

Tabla 98. LÍMITES DE DISEÑO PARA SUBRASANTES	
NIVEL DE TRAFICO (Ejes de Carga Equivalente)	PERCENTIL DE DISEÑO (%)
10 4 o menos	60
entre 10 4 o 10 6	75
10 6 o mas	87.5

Art. 663. Materiales para Pavimentos.

Los materiales utilizados para la construcción de pavimentos dependen del tipo de pavimento que se diseñe. Pueden clasificarse en las siguientes categorías:

a. Pavimentos Rígidos

Los pavimentos rígidos se construyen con hormigón de cemento Portland.

a.1. Ensayos

Los ensayos de laboratorio para el hormigón se pueden clasificar en diferentes categorías, según el uso de los resultados:

- Control de calidad de mezcla.
- Resistencia a la compresión simple.
- Resistencia a la tracción por compresión diametral.
- Consistencia.
- Contenido de aire.
- Módulo de rotura (tracción por flexión).
- Módulo elástico.
- Ensayos mecánico-empíricos.
- Módulo elástico y de Poisson.
- Coeficiente de expansión térmica.
- Constantes de fatiga.

a.2. Modelos de Fatiga

Los factores que afectan el módulo de rotura también influyen en la fatiga. Existen diversos modelos de fatiga obtenidos a través de estudios de laboratorio y correlacionados con pavimentos existentes. Los modelos que se utilizarán son:

- PCA (Portland Cement Association).
- Modelo de mantenimiento cero.
- Modelo de AASHTO/ARE.

a.3. Durabilidad del Hormigón

Algunos tipos de agregados contienen materiales que reaccionan con los álcalis del cemento (sodio y potasio). Estos agregados poseen sílice amorfa, y la reacción produce un gel que absorbe agua, se expande y fractura la matriz del cemento, provocando fisuras en el hormigón. Estas fisuras se presentan a lo largo de todo el espesor de la losa y se manifiestan como un patrón de fisuras finas, similar a la "piel de cocodrilo" en pavimentos asfálticos.

a.4. Propiedades Expansivas y Contractivas del Hormigón

Para conocer el gradiente térmico a través de una losa de hormigón, es necesario determinar la conductividad térmica (K), la difusividad térmica (0), el calor específico (C) y el coeficiente de expansión o contracción, que varía entre 5 y 14 x 10⁶ °C. Este fenómeno puede provocar alabeos en la losa.

Los cambios de volumen asociados con la pérdida de humedad en el hormigón fresco o endurecido se refieren a la contracción, que se clasifica en contracción por secado o fraguado para el hormigón endurecido y contracción plástica para el hormigón fresco. La contracción es mayor en el hormigón simple que en el hormigón armado.

b) Pavimentos Asfálticos

Ensayos sobre Muestras de Concreto Asfáltico

b.1. Ensayos para Control de Calidad y Diseño de Mezclas

- Ensayo Marshall (Norma ASTM 1560 – AASHTO T 245):
 - Estabilidad.
 - Flujo.
 - Vacíos.
 - Susceptibilidad a la humedad.

b.2. Ensayos para Diseño

- Ensayo de módulo resiliente.

b.3. Ensayos Mecánicos

- Constantes de fatiga.
- Parámetros de ahuellamiento.
- Ensayo de tracción indirecta.

b.4. Control de Calidad en Sitio

- Extracción de núcleos para determinar el porcentaje de compactación de la mezcla.
- Ensayo de tracción indirecta.

c) Bases Granulares Estabilizadas y No Estabilizadas

Este enfoque proporciona una estructura clara y completa para los ensayos y materiales utilizados en la construcción de pavimentos rígidos y asfálticos, así como para las bases granulares.

Art. 664. Confiabilidad en el Diseño.

La confiabilidad se refiere a la probabilidad de que el pavimento cumpla con su función durante su vida útil bajo las condiciones ambientales esperadas.

TÍTULO IX: CONTROL DE LAS CONSTRUCCIONES

CAPÍTULO I: CONTROL DE LAS CONSTRUCCIONES

Art. 665. Objetivo.

El objetivo de este título es garantizar el control de las obras de construcción, para que se ajusten a las disposiciones de la presente ordenanza y a los permisos respectivos otorgados por el municipio. Su ámbito de aplicación abarca todo el cantón Paltas.

Art. 666. Control de Calidad.

El control de calidad durante la obra implica asegurar que se cumplan los estándares mínimos establecidos en esta ordenanza. Esta responsabilidad recae sobre el Director Técnico de Obra, quien firma el permiso de construcción.

Art. 667. Obras que requieren Director Técnico de Obra.

La presencia de un Director Técnico de Obra es obligatoria en las siguientes obras:

- a) Estructuras de los grupos A, B y C, según la clasificación de esta Ordenanza.
- b) Urbanizaciones, vías, puentes y otras obras de importancia señaladas por el GAD Paltas.

Art. 668. Responsabilidad del Director Técnico de Obra.

El director técnico es responsable de cualquier cambio en la obra hasta la presentación de la manifestación de terminación por parte del propietario, o hasta que el Director Técnico notifique al GAD Paltas la finalización de su gestión. Posteriormente, el GAD Paltas realizará una inspección.

Art. 669. Cambio de Director Técnico.

Si el Director Técnico debe abandonar la obra, deberá notificarlo por escrito a la Dirección de Planificación, que informará al propietario para que designe un nuevo director. El nuevo Director Técnico debe cumplir los requisitos establecidos para la emisión de un nuevo permiso, y el anterior quedará liberado de su compromiso.

Art. 670. Terminación de Funciones del Director Técnico de Obra.

Las funciones del Director Técnico concluyen en los siguientes casos:

- a) Cambio, suspensión o abandono del cargo, lo cual debe formalizarse mediante un acta firmada por la Dirección de Planificación, el Director Técnico (si corresponde) y el propietario.
- b) Obtención del Certificado de Habitabilidad, siempre que se hayan cumplido los requisitos de la ordenanza.

Art. 671. Responsabilidad del Director Técnico de Obra.

El término de las funciones del Director Técnico no lo exime de responsabilidades civiles, penales o administrativas derivadas de su intervención en la obra.

Art. 672. Corresponsabilidad de Otros Profesionales.

El corresponsable de obra es el profesional especializado que colabora en aspectos técnicos específicos, asumiendo responsabilidad conjunta con el Director Técnico en las siguientes áreas:

- a) Seguridad estructural para obras de los grupos A y B.
- b) Diseño urbano y arquitectónico.
- c) Instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, mecánicas y de telecomunicaciones para obras de los grupos A y B.

CAPÍTULO II: SUPERVISIÓN DE OBRA

Art. 673. Alcance.

El GAD Paltas supervisará el cumplimiento de los planos, normas y especificaciones técnicas a través de inspecciones de obra realizadas por los inspectores de ornato de la Comisaría Municipal.

Art. 674. Obligaciones del Inspector de Ornato.

El inspector de ornato tiene las siguientes responsabilidades:

- a) Verificar que el proyecto en construcción cumpla con las normas y especificaciones técnicas vigentes, de acuerdo con esta ordenanza.
- b) Supervisar que la ejecución de la obra se realice conforme al proyecto aprobado por el Municipio de Paltas.
- c) Notificar al director técnico de Obra o al propietario sobre cualquier irregularidad encontrada durante la obra, registrándola en el libro de obra y comunicándola al Comisario de Ornato.
- d) Informar diariamente sobre las inspecciones realizadas en cada zona y mantener actualizada una base de datos con esta información.
- e) El inspector de ornato deberá contar con formación en ingeniería o arquitectura para realizar sus funciones de manera efectiva.

TÍTULO X: NORMAS BÁSICAS PARA CONSTRUCCIÓN Y CONTROL DE CALIDAD DE LOS MATERIALES

CAPÍTULO I: NORMAS DE CALIDAD DE MATERIALES

Art. 675. De los Materiales.

Los materiales de construcción utilizados deberán cumplir con las especificaciones establecidas en la Norma Técnica Ecuatoriana vigente o en las normas ASTM correspondientes. El hormigón empleado en la obra deberá ajustarse a los requisitos de las normas NTE-INEN 1855:1 y 1855:2 - 2001, así como a las especificaciones ASTM aplicables para hormigón premezclado y materiales de construcción, descritas en el artículo pertinente. Además, los productores de materiales deberán certificar el cumplimiento de la Ley de Calidad.

Art. 676. Requisitos de los Materiales.

Los materiales empleados en la construcción deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

La resistencia, calidad y características de los materiales utilizados en las construcciones deben estar conforme a las especificaciones de diseño y a los planos constructivos aprobados. Además, deberán cumplir con las normas de calidad establecidas en las **Tablas 99, 100, 101**.

Tabla 99. ENSAYOS PARA CONTROL DE CALIDAD DE LOS MATERIALES PETREOS		
Norma	Descripción	Equivalente
ASTM C 29 - 97(03)	Agregados para Hormigón - Determinación de la masa unitaria y el porcentaje de huecos	INEN 858
ASTM C 33 - 03	Especificaciones para Agregado	
ASTM C 40 - 04	Agregado Fino para Hormigón - Determinación de las Impurezas Orgánicas en las Arenas	INEN 855
ASTM C 70 - 94	Agregado Fino para Hormigón - Determinación de la Humedad Superficial	INEN 859
ASTM C 117 - 03	Agregado para Hormigón - Determinación de los Materiales más Finos que 75µm	INEN 697
ASTM C 125 - 03	Agregados para Hormigón - Terminología	INEN 694
ASTM C 127 - 01	Agregado Grueso para Hormigón - Determinación y Absorción de Agua	INEN 857
ASTM C 128 - 01	Agregado Fino para Hormigón - Determinación y Absorción de Agua	INEN 856
ASTM C 131 - 96	Determinación de la Abrasión en el Árido Grueso de Partículas Menores a 37,5 mm	INEN 860
ASTM C 136 - 01	Determinación de la Granulometría	INEN 696
ASTM C 535 - 96	Determinación de la Abrasión en el Árido Fino de Partículas Mayores a 19mm. Mediante la Máquina de Los Ángeles	INEN 861
ASTM C 566 -97(04)	Determinación del Contenido de Humedad	INEN 862
ASTM C 702 - 98(03)	Reducción de Muestras	
ASTM D 75 - 03	Muestreo	INEN 695

Tabla 100. ENSAYOS PARA CONTROL DE CALIDAD DE CEMENTOS Y MORTEROS		
CEMENTOS		
Norma	Descripción	Equivalente
ASTM C 150 - 04	Especificaciones para cemento Pórtland	
ASTM C 184 - 94	Determinación de la finura del cemento hidráulico mediante tamizado en tamiz N° 150 µm (N° 100) y 75 µm (N° 200)	AASHTO T 128 - 97(01)
ASTM C 187 - 04	Determinación de la consistencia normal del cemento hidráulico Método de Vicat	INEN 157
ASTM C 188 - 95(03)	Determinación de la densidad absoluta del cemento hidráulico	INEN 156
ASTM C 191 - 01	Determinación del tiempo de fraguado del cemento Método de Vicat	INEN 158
ASTM C 266 - 99	Determinación del tiempo de fraguado del cemento Método de Gillmore	AASHTO T 154 - 02
ASTM C 305 - 99	Preparación de pastas de cemento y morteros de consistencia plástica Método Mecánico	INEN 155
ASTM C 1157 - 03	Especificaciones para Cemento Hidráulico Pórtland	
MORTEROS		
ASTM C 87 - 04	Determinación del efecto de Impurezas Orgánicas - Árido fino	INEN 866
ASTM C 91 - 99	Especificaciones para Cemento de Albañilería	INEN 1806

Tabla 101. NORMAS PARA CONTROL DE CALIDAD DEL HORMIGÓN FRESCO Y ENDURECIDO		
CEMENTOS		
Norma	Descripción	Equivalente
ASTM C 31 - 03	Especímenes de prueba para elaboración y curado de hormigón.	
ASTM C 94 - 04	Especificaciones para hormigón premezclado	INEN 858
ASTM C 138 - 01	Determinación del peso unitario, rendimiento y contenido de aire del hormigón	
ASTM C 143 - 03	Determinación del asentamiento del hormigón de cemento hidráulico	INEN 1578
ASTM C 172 - 04	Muestreo	INEN 1763
ASTM C 173 - 01	Determinación del contenido de aire - Método Volumétrico	
ASTM C 231 - 03	Determinación del contenido de aire - Método de la Presión	
ASTM C 1064 - 05	Determinación de la temperatura en hormigón fresco.	
HORMIGÓN ENDURECIDO		
ASTM C39/C39M - 04a	Determinación de la fuerza de compresión en especímenes cilíndricos de hormigón	
ASTM C42/C42M - 04	Obtención y prueba de núcleos taladrados y vigas aserradas de hormigón	
ASTM C 78 - 02	Determinación de la fuerza de flexión en vigas con tres puntos de carga	
ASTM C 192 - 05	Moldeo y curado de especímenes de hormigón para pruebas de laboratorio	
ASTM C 617 - 98	Práctica de capeo de especímenes cilíndricos de hormigón	
ASTM C 1231 - 00	Uso de capas de neopreno en la determinación de la compresión en cilindros de hormigón	

En el caso de que se proyecte utilizar en una construcción un material novedoso que no cuente con normas de calidad establecidas, el director técnico de Obra deberá obtener la aprobación previa del GAD Paltas. Para ello, deberá presentar los resultados de las pruebas que verifiquen la calidad del material en cuestión.

Art. 677. Almacenamiento de Materiales.

Los materiales de construcción deberán ser almacenados en el lugar de la obra de manera que se prevenga su deterioro y la contaminación con materiales ajenos o cualquier otro elemento que comprometa su calidad.

Art. 678. Autorización para Nuevas Técnicas Constructivas.

Se permitirá la implementación de nuevos procedimientos de construcción introducidos por avances técnicos, siempre que cuenten con la autorización previa del GAD Paltas. El director técnico de Obra deberá presentar una justificación detallada que demuestre la idoneidad del procedimiento propuesto, acompañada de los datos correspondientes a estudios y resultados de pruebas experimentales realizadas.

Art. 679. Características de los Elementos Estructurales.

Los elementos estructurales expuestos a ambientes corrosivos debido a agentes físicos, químicos o biológicos que puedan comprometer su resistencia, deberán estar fabricados con materiales resistentes a dichos efectos o protegidos con recubrimientos o sustancias específicas. Además, se implementará un mantenimiento preventivo que garantice su funcionamiento dentro de las condiciones estipuladas en el proyecto.

CAPÍTULO II: EXCAVACIONES

Art. 680. Requisitos y Precauciones para Excavaciones en Áreas Edificadas.

Cuando las excavaciones superen una profundidad de 1.5 metros, se deberán realizar nivelaciones, fijando referencias y testigos. En caso de realizar excavaciones cercanas a predios edificadas, se deberán tomar todas las precauciones necesarias para evitar el desplazamiento o afectación de los cimientos adyacentes, así como para no alterar el comportamiento estructural de las construcciones colindantes. Si la excavación supera la profundidad de los cimientos vecinos, se deberá proceder de manera gradual, excavando por zonas pequeñas en las colindancias. La profundidad se limitará a la que pueda ser inmediatamente excavada, realizándose en etapas no mayores a un metro de profundidad por cada intervención.

Art. 681. Remoción y Mejora de Terrenos para Construcción.

Se deberá remover la capa de tierra vegetal y cualquier relleno artificial en estado suelto que no garantice un comportamiento adecuado de la construcción en cuanto a asentamientos y capacidad de carga. Según la naturaleza y condiciones del terreno, se deberán implementar medidas para mejorar su capacidad soportante, las cuales podrán incluir, entre otras:

- a) Sustitución del suelo existente por materiales pétreos compactados.
- b) Vibración del suelo con inyección de arena y materiales cementantes.
- c) Reforzamiento del área de desplante mediante una losa de concreto armado.
- d) Hincado de pilotes u otras técnicas que aseguren la resistencia suficiente del suelo para la obra a construir.

Art. 682. Excavaciones en Zonas de Alta Compresibilidad.

En zonas de alta compresibilidad, las excavaciones cuya profundidad no exceda de 1.5 metros, ni sea mayor que la profundidad del nivel freático o la de desplante de los cimientos vecinos, podrán realizarse en toda la superficie. Se deberán tomar todas las precauciones necesarias para evitar daños en los servicios públicos y en las construcciones vecinas.

Art. 683. Requisitos para Excavaciones Profundas en Zonas de Alta Compresibilidad.

En excavaciones profundas en zonas de alta compresibilidad se deberá observar lo siguiente:

- a) Para excavaciones con profundidades superiores a 1.50 metros o mayores que el nivel freático o la profundidad de desplante de los cimientos vecinos, se deberá presentar una memoria técnica detallando las precauciones a seguir durante la excavación.
- b) Para excavaciones de hasta 2.50 metros de profundidad, se emplearán procedimientos que eviten movimientos perjudiciales en construcciones y calles vecinas. Además, las expansiones del fondo de la excavación no deberán superar los diez centímetros. Se permitirá la excavación de áreas de hasta 400 metros cuadrados, siempre que la zona excavada se mantenga separada de los linderos por al menos dos metros, más el talud adecuado. Los taludes deberán construirse conforme a un estudio de mecánica de suelos.
- c) Para excavaciones con profundidades mayores a 2.50 metros, independientemente del procedimiento empleado, se deberá presentar una memoria detallada que incluya una descripción del método de excavación y un estudio de mecánica de suelos que demuestre:
 1. Que la expansión máxima del terreno no excederá los 15 centímetros, o una cifra menor si la estabilidad de las construcciones vecinas lo requiere.
 2. Que el factor de seguridad contra fallas de taludes y fallas de fondo sea igual o superior a 3.0. El estudio deberá considerar las sobrecargas provocadas por las construcciones vecinas, así como la carga uniforme de 3.00 ton/m² en la vía pública y en zonas próximas a la excavación.

CAPÍTULO III: CIMENTACIONES SUPERFICIALES

Art. 684. Requisitos Técnicos.

En la construcción de cimentaciones superficiales se deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) La profundidad de la excavación debe ajustarse estrictamente al nivel de cimentación establecido en el estudio de suelos correspondiente a la etapa de diseño.
- b) Los métodos de excavación deberán evitar la remoción o alteración del terreno de cimentación.
- c) Las excavaciones masivas, como las destinadas a sótanos o losas, deberán llevarse a cabo con un control topográfico que monitoree el comportamiento de las obras vecinas y el fondo de la excavación. Dichas excavaciones deberán ejecutarse en etapas, con los medios adecuados de drenaje y soporte.
- d) Las cimentaciones superficiales que no cuenten con un sistema de contención artificial deberán estar provistas de bermas y taludes, cuya inclinación deberá coincidir con la prevista en el diseño.

- e) Los sistemas de contención, drenaje y soporte utilizados en las excavaciones deben ser los especificados en la etapa de diseño, basados en el correspondiente estudio de suelos.
- f) Se prohíbe sobrecargar el borde perimetral de la excavación con materiales de construcción, productos de la propia excavación o equipos pesados.
- g) Si en algún sector de la excavación el suelo no cuenta con la consistencia requerida, deberá procederse a su mejoramiento o reemplazo.

Art. 685. Rellenos.

En la construcción de rellenos deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Los materiales utilizados para los rellenos deberán provenir de las fuentes seleccionadas durante la etapa de diseño.
- b) La compactación del relleno debe realizarse por capas sucesivas, asegurando que cada capa esté completamente compactada antes de colocar la siguiente.
- c) Se deberán tomar muestras representativas de los materiales empleados para su análisis en laboratorio, con el fin de verificar que se cumplan los requisitos especificados.
- d) Se realizarán ensayos de densidad de campo para confirmar que la densidad obtenida en la compactación de cada capa sea la adecuada.

Art. 686. Materiales de Relleno.

La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo relleno deberán ser adecuadas a su propósito específico.

Cuando un relleno esté o vaya a ser contenido por muros, se tomarán las precauciones necesarias para asegurar que los empujes no superen los valores proyectados, prestando especial atención a la construcción de drenes, filtros y demás medidas necesarias para controlar los empujes hidrostáticos.

Los rellenos que soporten cargas de una construcción deberán cumplir con los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad establecidos en un estudio de mecánica de suelos. El grado de compactación y el contenido de humedad serán controlados mediante pruebas de laboratorio y ensayos de campo.

En los casos donde la deformación del relleno pueda ser perjudicial para su funcionamiento adecuado, y cuando no esté destinado a recibir cargas de una construcción, el relleno se aplicará en capas de un máximo de 15cm de espesor, con un mínimo de 50 golpes por metro cuadrado utilizando pisones de 20kg y una altura de caída de 30 cm.

CAPÍTULO IV: INSTALACIONES

Art. 687. Obligación de Regirse al Proyecto Aprobado.

Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendios, de gas, vapor, combustibles, líquidos, aire acondicionado, telefónicas, electrónicas y todas aquellas que se integren en las edificaciones, deberán ser las especificadas en el proyecto y garantizar tanto la eficiencia de su funcionamiento como la seguridad de la edificación, los trabajadores y los usuarios. Para ello, deberán cumplir estrictamente con lo establecido en este capítulo.

Art. 688. Calidad de Materiales.

En las instalaciones se utilizarán exclusivamente tuberías, válvulas, conexiones, materiales y productos que cumplan con las normas de calidad establecidas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

Art. 689. Procedimientos Técnicos.

Los procedimientos para la colocación de instalaciones deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) El director Responsable de Obra deberá programar la instalación de las tuberías en los conductos designados en el proyecto, asegurando que se realicen los pasos complementarios y preparaciones necesarias para evitar la rotura de pisos, muros, losas y/o elementos estructurales.
- b) En caso de que sea necesario ranurar muros o elementos estructurales para la colocación de tuberías, se deberán trazar previamente las trayectorias correspondientes. La ejecución de dichas ranuras deberá ser aprobada por el Director Responsable de Obra. En elementos de concreto, las ranuras no deberán exceder los recubrimientos mínimos del acero de refuerzo indicados en las Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Construcción de Estructuras de Concreto.
- c) Los tramos verticales de las tuberías de instalaciones deberán colocarse a plomo, empotrados en los muros o elementos estructurales, o fijados a estos mediante abrazaderas.
- d) Las tuberías de aguas residuales que se coloquen sobre terreno natural deberán ser instaladas en zanjas cuyo fondo será preparado con una capa de material granular, con un tamaño máximo de 2.5 centímetros.

Art. 690. Sello Hermético.

Los tramos de tuberías de instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendios, de gas, vapor, combustibles líquidos, aire comprimido y oxígeno deberán unirse y sellarse herméticamente para evitar cualquier fuga del fluido transportado. Para ello, se deberán emplear los tipos de soldaduras especificados en las Normas Técnicas del Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

Art. 691. Pruebas Previas.

Las tuberías correspondientes a las instalaciones mencionadas en el artículo anterior deberán ser probadas antes de autorizar la ocupación de la obra. Estas pruebas se realizarán mediante la aplicación de agua, aire o solventes diluidos, a la presión y por el tiempo adecuado, según el uso y tipo de instalación, conforme a lo establecido en las Normas Técnicas del Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

CAPÍTULO V: DISPOSITIVO PARA TRANSPORTE VERTICAL EN OBRAS

Art. 692. Transporte Vertical de Materiales o Personas en Obras.

Los dispositivos utilizados para el transporte vertical de personas o materiales durante la ejecución de las obras deberán cumplir con adecuadas condiciones de seguridad. El transporte de personas en obras solo estará permitido mediante elevadores diseñados, contruidos y montados con barandales de protección, frenos automáticos para evitar la caída libre, y guías a lo largo de toda su altura que impidan el volcamiento. Además, deberán cumplir con todas las medidas de seguridad requeridas, de acuerdo con las disposiciones del Reglamento de Seguridad y Salud para la Construcción y Obras Públicas, específicamente lo establecido en el Capítulo III, referente al levantamiento de cargas.

Art. 693. Máquinas Elevadoras.

Las máquinas elevadoras utilizadas en la ejecución de obras, junto con sus elementos de sujeción y anclaje, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser de construcción mecánica sólida, contar con resistencia adecuada y estar libres de defectos de fabricación o daños por mal uso.
- b) Mantenerse en buen estado de conservación y funcionamiento.
- c) Ser revisadas y examinadas periódicamente durante su operación en la obra y antes de su uso, prestando especial atención a los elementos mecánicos como anillos, cadenas, garfios, poleas y eslabones giratorios, que se emplean para elevar o descender materiales.
- d) Indicar de manera clara la carga útil máxima de la máquina, conforme a sus características, incluyendo la carga admisible en cada caso, si esta es variable.
- e) Estar provistas de los dispositivos necesarios para evitar descensos accidentales.
- f) Los cables utilizados para elevar, descender o como medio de suspensión deberán ser de buena calidad, contar con la resistencia suficiente y estar libres de defectos de fabricación o por mal uso.

CAPÍTULO IV: DEMOLICIONES

Art. 694. Permiso para Demoliciones.

En el caso de edificaciones que deban ser demolidas, será obligatorio tramitar los permisos correspondientes ante la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico o, en su defecto, ante la Coordinación de Regulación Urbana, Ornato y Patrimonio, si la edificación se encuentra en la zona de protección patrimonial. El propietario deberá indicar la fecha exacta de la demolición y tomar todas las precauciones necesarias para evitar daños a terceros.

Art. 695. Obligatoriedad de Responsable Técnico.

Las demoliciones de locales construidos o edificios deberán contar con un director técnico Responsable de la Obra, quien se encargará de supervisar y garantizar que los trabajos se realicen de acuerdo con las normativas vigentes y con las debidas medidas de seguridad.

Art. 696. Seguridades Previas.

Antes de iniciar la demolición y durante su ejecución, se deberán implementar todos los acordonamientos, vallas, puntales o elementos de protección necesarios para salvaguardar las colindancias, así como las instalaciones y servicios públicos y privados, según lo determine el GAD Paltas en cada caso. En caso de que la demolición requiera el cierre de la vía pública, será obligatorio solicitar el permiso correspondiente ante la Comisaría Municipal.

Art. 697. Explosivos.

No se autorizará el uso de explosivos para la ejecución de demoliciones.

Art. 698. Retiro de Escombros.

Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición deberán ser retirados en su totalidad en un plazo no mayor a veinticuatro horas a partir de la finalización de la demolición. El desalojo se realizará exclusivamente en los sitios destinados por la Comisaría de Ornato. Una vez concluida la demolición, se deberá instalar un cerramiento provisional que no afecte al ornato del sector.

TÍTULO XI: SEGURIDAD E HIGIENE EN LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Art. 699. Objetivo.

Los requisitos establecidos en este Título tienen como finalidad definir las medidas necesarias para garantizar la salud y seguridad de los trabajadores, transeúntes y residentes de la zona, así como la protección de la seguridad estructural e integridad de las edificaciones colindantes durante los procesos de construcción, ampliación, remodelación o demolición en el cantón Paltas.

Art. 700. Alcance.

Este Título establece los requisitos que deben cumplirse en cuanto a seguridad e higiene en la ejecución de obras, así como las acciones que, conforme a la ordenanza dictarán las autoridades competentes con el fin de prevenir posibles daños derivados de instalaciones, construcciones y otras intervenciones. Las medidas de seguridad son de aplicación inmediata, tienen un carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones correspondientes que podrán derivarse en caso de incumplimiento.

Art. 701. Disposiciones Generales.

Se deberá conservar en la obra de construcción una copia de los planos aprobados y el permiso de construcción durante todo el proceso de ejecución, los cuales estarán a disposición de la Comisaría Municipal. Durante la ejecución de la obra, deberán tomarse las medidas necesarias para evitar la alteración del comportamiento y funcionamiento de las construcciones e instalaciones en los predios colindantes, así como en la vía pública.

Art. 702. Responsabilidades.

El director técnico de Obra deberá vigilar que la ejecución se realice utilizando las técnicas constructivas más adecuadas, que se empleen materiales con la resistencia y calidad especificadas en este Título, que se adopten las medidas de seguridad necesarias y que se eviten molestias o perjuicios a terceros.

Art. 703. Seguridad en la Ejecución de las Obras.

Durante la ejecución de cualquier construcción, el director técnico de Obra deberá tomar las precauciones, adoptar las medidas técnicas y realizar los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y de terceros, así como para evitar los daños que, de forma directa o indirecta, pudiera causar la ejecución de la obra.

Art. 704. Colocación de Materiales en la Vía Pública.

Los materiales de construcción y los escombros de la obra podrán colocarse en las veredas durante el proceso de trabajo del día, pero estas deberán quedar completamente limpias al finalizar la jornada, sin invadir la calle o la superficie de rodadura.

Art. 705. Protección para el Tránsito en la Vía Pública.

Los escombros o cualquier obstáculo en la vía pública generados por intervenciones públicas o privadas deberán ser señalizados de manera adecuada por los responsables de la obra. Durante el día, se emplearán dispositivos de señalización con banderas y letreros visibles, mientras que en la noche se utilizarán señales luminosas de alta visibilidad para garantizar la seguridad del tránsito.

Art. 706. Protección de Edificaciones Colindantes, de la Vía Pública y de Instalaciones.

Durante la ejecución de una obra, se deberán implementar las medidas necesarias para evitar la alteración del comportamiento estructural o del funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en los predios colindantes, así como en la vía pública. El director técnico de Obra será responsable de garantizar la ejecución de los procedimientos estipulados en los planos aprobados por el Municipio.

Además, se deberán adoptar acciones que minimicen cualquier molestia a los vecinos y usuarios de la vía pública, asegurando un entorno seguro y ordenado durante todo el proceso constructivo.

Art. 707. Construcciones Provisionales.

Las construcciones provisionales deberán cumplir con los estándares establecidos de seguridad e higiene, mantener una apariencia adecuada y ser conservadas en óptimas condiciones durante todo el período de su uso.

Art. 708. Obligaciones de los Propietarios.

Los propietarios estarán obligados a realizar, por su cuenta, la reparación de las veredas y bordillos que hayan sido deteriorados o dañados durante la ejecución de la obra. En caso de incumplimiento, el municipio procederá a ejecutar los trabajos de reparación o reposición, imputando los costos correspondientes a los propietarios.

Art. 709. Limitaciones de Predios por Suspensiones de Obra.

El director técnico o propietario de una construcción que haya sido suspendida por cualquier motivo durante un período superior a sesenta días estará obligado a delimitar el predio mediante cerramientos adecuados, con el fin de restringir el acceso no autorizado a la obra.

Art. 710. Suspensión de Excavaciones.

En caso de interrupción de una excavación, se deberán tomar las medidas preventivas necesarias para evitar movimientos que puedan comprometer la estabilidad de las construcciones y predios colindantes, así como de las instalaciones en la vía pública. Además, se deberá asegurar la protección de las paredes o taludes de la excavación para prevenir fallas ocasionadas por el intemperismo prolongado.

Art. 711. Dispositivos de Seguridad.

Los dispositivos de seguridad, según su tipo, deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

Dispositivos de Barrera: Cuando se realicen trabajos de pintura, limpieza o similares, se deberán instalar barreras removibles al finalizar cada jornada. Estas barreras estarán pintadas y deberán llevar leyendas de "precaución". Se colocarán de manera que no obstruyan ni interfieran con las señales de tránsito u otros letreros informativos en la vía pública.

Dispositivos de Marquesina: Para trabajos realizados a más de diez metros de altura, se instalarán marquesinas que cubran adecuadamente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Las marquesinas deberán estar colocadas de manera que la altura de caída de los materiales no supere los cinco metros.

Dispositivos Fijos: En obras a menos de diez metros de la vía pública, se colocarán barreras fijas que cubran todo el frente de la obra. Estas barreras estarán construidas con materiales como madera, lámina metálica o mampostería, u otros materiales que ofrezcan seguridad equivalente, y deberán tener una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros. Estas barreras deberán estar pintadas y no tendrán aperturas mayores que las de las puertas.

Dispositivos de Paso Cubierto: En obras cuya altura sea mayor a diez metros, o cuando la invasión de la banqueta lo requiera, el municipio podrá exigir la construcción de un paso cubierto, además de otros dispositivos de seguridad. Este paso cubierto deberá tener una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros y una anchura libre de un metro veinte centímetros.

Casos Especiales: Las autoridades municipales podrán permitir o exigir, según corresponda, otros tipos de dispositivos de seguridad distintos a los especificados en este artículo, de acuerdo con las circunstancias del proyecto.

Art. 712. Procedimientos Constructivos.

Para la utilización de los distintos materiales y la aplicación de sistemas estructurales, se deberán seguir procedimientos constructivos que cumplan con los requisitos establecidos en esta ordenanza. Estos procedimientos deberán garantizar que el comportamiento de la estructura se ajuste a lo especificado en el proyecto aprobado por el Municipio.

Art. 713. Precauciones Necesarias.

Durante las distintas etapas de construcción de cualquier obra, se deberán tomar las precauciones necesarias para prevenir incendios y combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Esta protección deberá abarcar tanto el área ocupada por la obra como las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas. El equipo de extinción deberá ubicarse en lugares de fácil acceso, especialmente en las zonas donde se realicen soldaduras u otras operaciones con riesgo de iniciar incendios, y deberá estar claramente identificado mediante señales, letreros o símbolos visibles. Los aparatos y equipos utilizados en la construcción que generen humo o gases por combustión deberán ser colocados de manera que se minimice el riesgo de incendio o intoxicación.

Art. 714. Redes de Seguridad y Arneses de Protección.

Se deberán instalar redes de seguridad en aquellas áreas de la obra donde exista riesgo de caída de los trabajadores y no sea posible el uso de cinturones de seguridad, líneas de amarre o andamios. Estas redes garantizarán la protección de los trabajadores durante la ejecución de los trabajos en altura.

Art. 715. Equipos de Protección Personal.

Los trabajadores deberán utilizar el equipo de protección personal en todas las situaciones donde sea requerido, conforme a las normativas de seguridad aplicables y las indicaciones del proyecto, para garantizar su seguridad y prevenir riesgos laborales.

Art. 716. Condiciones de Higiene y de Medicina Laboral Preventiva.

En las obras de construcción, se deberá proporcionar a los trabajadores servicios provisionales de agua potable y sanitarios. Además, deberá mantenerse de forma permanente un botiquín equipado con los medicamentos e instrumentos necesarios para proporcionar primeros auxilios.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. – Se derogan las siguientes ordenanzas:

1. Ordenanza N. 26: Reforma a la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) e Incorporación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, Provincia de Loja.
2. Ordenanza de Catastros Prediales: Regula la formación de catastros prediales urbanos y rurales, así como la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024-2025.
3. Ordenanza sobre Adjudicaciones de Excedentes: Establece el procedimiento para las adjudicaciones de excedentes o diferencias de áreas en predios urbanos y rurales del Cantón Paltas.
4. Ordenanza de Titularización de Bienes Inmuebles: Regula la titularización de bienes inmuebles consolidados en el sector urbano y rural a través de particiones administrativas y fraccionamientos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paltas.
5. Ordenanza de Bienes Mostrencos: Regula la gestión de bienes mostrencos en el Cantón Paltas.

Además, se derogan todas las ordenanzas anteriores que sean contradictorias y se opongan a las disposiciones establecidas en la presente ordenanza.

Esta medida tiene como objetivo asegurar la coherencia y efectividad del marco normativo vigente, promoviendo una implementación más eficiente de las políticas urbanas y rurales, garantizando el cumplimiento de los objetivos de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Los planes parciales del cantón Paltas deberán ser formulados una vez aprobado el Plan de Uso y Gestión del Suelo cantonal.

SEGUNDA. - Los trámites que hayan iniciado 30 días antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza continuarán su curso con la normativa anterior.

TERCERA. - Cada Dirección, coordinación, Jefatura, unidad municipal que implemente la ordenanza, tendrá un plazo de 60 días para establecer el proceso administrativo, el mismo que será aprobado mediante resolución administrativa.

CUARTA. - Cuando existan diferencias o excedentes de área en fraccionamientos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paltas, se deberá solicitar su reestructuración en caso de ser factible, para lo cual la Dirección de Planificación realizará un informe, de no ser posible dicha reestructuración, se procederá a su regularización individual a solicitud del interesado.

QUINTA. - El alcalde dispondrá en el presente año la organización de la nueva estructura técnica y orgánico-funcional de la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico para dar cumplimiento a la presente Ordenanza.

SEXTA. - Cuando un río o quebrada se encuentre embaulada y presente problemas de desbordamiento, se deberá realizar el estudio hidrológico correspondiente para determinar las causas y solución del problema.

SÉPTIMA. - En un plazo no mayor a seis meses, deberán formularse las Ordenanzas de Instrumentos para Intervenir en la Morfología Urbana y la Estructura Predial, así como el Instrumento para Regular el Mercado del Suelo. Se tendrá en cuenta las Ordenanzas estipuladas en este instrumento jurídico y en el PUGS vigente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – En todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, este proceso se regirá por lo contemplado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, El Código Civil, el Reglamento de Administración y Control de Bienes del Sector Público, la Ley Orgánica de Propiedad Horizontal, La ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo y más leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

SEGUNDA. - Todos los cambios de clasificación de suelo de rural a urbano, como zonas de expansión urbana o para usos industriales serán comunicados a la Autoridad Agraria Nacional, de acuerdo con el inciso cuarto del artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, misma que de acuerdo con la mencionada Ley, emitirá un informe técnico en el plazo de noventa días, mientras tanto se mantendrá las mismas categorías de ordenación territorial constantes en el PDOT y PUGS vigentes.

DISPOSICIÓN FINAL

Se dispone a la Coordinación General de Planificación del GAD, realizar el trámite para la actualización de *LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PALTAS* conforme a los plazos y las Directrices para la Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, expedido el 15 de abril de 2023 por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: VIGENCIA. - La presente ordenanza, entrará en vigor a partir de su sanción y promulgación por parte del ejecutivo municipal.

SEGUNDA: PUBLICACIÓN. - Se dispone su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, dominio web y en el Registro Oficial, conforme lo dispuesto en el Artículo 324 del COOTAD.

Dada y aprobada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas, por el Concejo Cantonal de Paltas, a los 5 días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS

Mgs. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA DE APROBACION DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y USO DE GESTION DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTON PALTAS**, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Paltas, en su primer y segundo debate en las sesiones extraordinarias de Concejo del día miércoles, treinta (30) de octubre y martes, cinco de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

Abg. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana, Mgs.
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno, Alcalde del Cantón Paltas, a los nueve (9) días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las diez horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la **ORDENANZA DE APROBACION DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y USO DE GESTION DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTON PALTAS**, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador.- **SANCIONO.- LA ORDENANZA DE APROBACION DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y USO DE GESTION DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTON PALTAS**, para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.

Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS

Proveyó y firmó **LA ORDENANZA DE APROBACION DE LOS PLANES: DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y USO DE GESTION DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTON PALTAS**, el Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno, Alcalde del Cantón Paltas, el día viernes, nueve (9) de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

Abg. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana, Mgs.
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO