

# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALLATANAGA

## EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALISADO MUNICIPAL DE PALLATANGA

### CONSIDERANDO:

Que, el Art. 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los gobiernos municipales tendrán la competencia de 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.

Que, el artículo 264, numeral 2, de la Constitución del Ecuador, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece; Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el COOTAD en su Art. 54, 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 COOTAD en su Art. 55 literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el COOTAD en su Art. 57 literal a) El ejercicio de la facultad de las normativas en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, el COOTAD en su artículo 147, del ejercicio de la competencia de habitad y vivienda, indica; el estado en todos los niveles de gobierno, garantizara el derecho a un habitad seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

Que, es necesario contar con una Ordenanza que reglamente la construcción dentro del perímetro urbano en predios del cantón Pallatanga.

En uso de las atribuciones contempladas en los artículos 264 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 55 del COOTAD, el Concejo del Gobierno Autónomo Municipal de Pallatanga expide

# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALLATANAGA

## ORDENANZA QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DEL PERIMETRO URBANO DEL CANTON PALLATANGA.

**Art. 1.-** Para la realización de trabajos de construcción dentro de la zona urbana, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Línea de Fabrica
- 3 Juegos de planos firmados por un profesional dentro del area.
- Formulario revisión de planos.
- Formulario aprobación de planos.
- Formulario permiso provisional de construcción
- Formulario permiso definitivo de construcción.
- Certificado patronal de IESS
- Certificado de no Adeudar al Municipio
- Permiso de los Bomberos.

y demás requisitos que requiera la institución, todos estos serán aprobados en el Departamento de Planificación, previo al pago respectivo por el permiso de construcción.

**Art. 2.-** Los requisitos para: cerramientos, aceras, desbanques y desalojos de tierras será necesario obtener un permiso de varios trabajos mediante el formulario respectivo.

**Art. 3.-** Para solicitar la línea de fabrica, el interesado indicara el propósito de los trabajos a realizar mediante especie valorada, en el formulario de línea de fabrica constara las rasantes y demás condiciones urbanísticas.

**Art. 4.-** Para la obtención del permiso de cerramiento provisional se deberá solicitar mediante especie valorada y detallar el tipo de material, este cerramiento provisional tendrá una vigencia de 6 meses desde su aprobación.

**Art. 5.-** Salvo el caso en que se deban realizar estudios de ordenamiento urbanístico, el Departamento de Planificación y OO.PP., resolverá sobre las solicitudes recibidas en un plazo no mayor a cinco días hábiles.

### DE LA PRESENTACION Y APROBACION DE PLANOS

**Art. 6.-** En base a los requisitos señalados en el artículo 1), el peticionario deberá cumplir con las siguientes especificaciones técnicas:

**Para la construcción, ampliación y remodelación de edificios**

## GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALLATANAGA

a.- Plano de la construcción por triplicado firmado por el propietario y por el profesional proyectista.

b.- Documento de línea de fábrica

c.- Plano de ubicación a escala no menor a **1 - 10000**, con orientación exacta, nombres de calles y puntos de referencias más próximos.

d.- Plantas de emplazamiento a escala mínima de **1-300** con medidas y ángulos del terreno con superficie total y superficie total a construirse, superficie para patios y jardines, características y condiciones de los terrenos y construcciones colindantes.

**PLANTAS:** Serán presentadas a escala **1:100** haciendo constar las medidas parciales y acumuladas de los locales, espesores de muro, apertura de ventanas y puertas.

**CORTES:** En la misma escala de las plantas, además deberán contemplar el desarrollo de escaleras de existir estas. Los cortes y rellenos, así como los casos de las construcciones adosadas y el nivel existentes de los terrenos colindantes. Estos planos deberán ser dimensionados y con sus respectivas cotas.

**FACHADAS:** Con la misma escala anterior deberán ser dibujadas y con la explicación de los materiales a utilizarse y acabados sobre todo en sus detalles decorativos.

**CUBIERTAS:** Se hará constar la pendiente, el eje de armadura, ubicación de recolectores de agua lluvias, salidas, canales y bajantes, además se especificaran los materiales a emplearse.

**FUNDICIONES:** A la misma escala de la planta principal, será la planta de fundición, todos los ejes de cimentación con su profundidad y espesores mínimos, localización, alineamientos y modulación de plintos, bases y cadenas de amarres,

**PLANOS DE INSTALACIONES:** Los planos de las instalaciones para construcciones pequeñas, podrán ser incluidas en las plantas respectivas, siempre que las escalas de estas permitan una fácil lectura, caso contrario se presentaran en plantas diferentes.

**CANALIZACIONES:** Los planos de las instalaciones para evacuación de aguas servidas y lluvias, indicaran diámetros de las tuberías y sus pendientes, localización y material de bajantes, localización de recolectores, cajones de revisión. En locales destinados para baños, cocinas, etc. si fuera necesario se presentara ubicación y plano de detalles de las fosas sépticas.

**AGUA POTABLE Y ENERGIA ELECTRICA:** En los planos de estas instalaciones deberán constar todas las instalaciones con los respectivos detalles y especificaciones técnicas.

**PLANOS DE DETALLES:** Se presentaran los planos de detalle constructivos en escalas convencionales de los elementos tales como: puertas, ventanas, gradas, chimeneas, ductos, tanques cisternas ascensores y otros

## GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALLATANAGA

MEMORIA DESCRIPTIVA: En esta se describirán las características y peculiaridades de la construcción, monto, finalidades y materiales a emplearse.

En toda construcción destinada a industrias debe expresarse la ubicación de la maquinaria, haciendo referencia su uso y modalidad.

**Se debe presentar los planos estructurales y memorias de construcción luego de la tercera planta de construcción**

PLANOS EXTRUCTURALES: Se presentaran planos estructurales cuando el proyecto contemple más de **dos** plantas, en los cuales constara; **detalle** de cimentación, **detalle** de vigas y columnas, **detalle** de losas; cada uno de estos con sus respectivos resúmenes de hierro, además si existiera algún elemento estructural también se presentara los planos y memorias de cálculo de cada una de los elementos estructurales, estos serán revisados y aprobados por la Dirección de Planificación y Obras Publicas.

EN CONSTRUCCION O REPARACION DE:

**a.- Para la reparación y modificación de las fachadas.**

- Plano de ubicación en la ciudad, indicando la calle a la cual da frente el terreno, así como las intersecciones más próximas.
- Plano de emplazamiento en el terreno.
- Planta y corte.
- Fachadas
- Materiales a emplearse.

**Art. 7.-** En la construcción de todo edificio, el permiso será provisional hasta que hayan sido constituidos los cimientos y una fila de zócalos. Posteriormente será canjeado por el definitivo.

**Art. 8.-** El permiso de construcción tendrá validez por un año.

**Art. 9.-** En el caso de construcciones retiradas de la línea de fábrica, el permiso para cerramientos exteriores se obtendrá separadamente.

**Art. 10.-** Para la concesión de permisos de edificaciones, ampliaciones, reparaciones y remodelaciones o por conceptos de estudios de planos, el solicitante deberá firmar un pagare por un valor de 3 RBU a favor del GAD Pallatanga, mismo que será firmado y entregado en el departamento de tesorería municipal, esto con el objeto de precautelar las obras de infraestructura pública, y garantizar el cumplimiento de las especificaciones señaladas en los planos.

## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALLATANAGA

**Art. 11.-** Para modificar los planos que ya han sido aprobados, deberá presentarse nueva solicitud y obtener el visto bueno del Departamento de OO.PP. del Municipio, previo el pago de lo estipulado en la Ordenanza de Servicios Administrativos (5 USD), si es que no es una modificación sustancial, para la cual se requerirá una nueva aprobación de planos.

Entendiéndose como cambio sustancial la modificación en el diseño arquitectónico y estructural

**Art. 12.-** Toda construcción deberá exhibir un rotulo con el nombre del profesional constructor y/o Director Técnico.

**Art. 13.-** Los planos y documentos deberán presentarse en formato mínimo A2 (42 cm x 59 cm) y máximo de A1 (59 cm x 84 cm), excepto cuando se trate de proyectos especiales que requieran mayores dimensiones. La leyenda o titulo del plano se colocará en el costado derecho inferior dejando en el mismo un espacio libre para sellos y aprobación.

### DEL DISEÑO DE LOCALES

**Art. 14.-** Para efecto de esta ordenanza, se entiende como local, la pieza, cuarto o espacio cerrado cubierto en que se divide una construcción.

**Art. 15.-** Los locales se clasifican de la siguiente manera:

- a. De primera clase; dormitorios, salas de estar y oficinas.
- b. De segunda clase; comedores y cocinas.
- c. De tercera clase; vestíbulos, circulaciones principales, servicios higiénicos y garajes.
- d. Locales para reuniones; negocios, cines, salones, salas de baile y salas de trabajo (para más de diez personas).
- e. Locales peligrosos; Depósitos de combustibles, hornos, fraguas y otros.

**Art. 16.-** Ningún local de las tres primeras clases podrá tener una altura libre inferior a 2,40 metros.

Los locales de primera clase, deberán tener una área útil mínima de 7,50 m<sup>2</sup> metros cuadrados y un lado mínimo de 2,40 metros y su ventilación e iluminación se obtendrá con ventanas de un sexto o mas de área, abiertas por lo menos a patios de primera clase y procurando la renovación de todo el aire mediante ventilación cruzada.

Los locales de segunda clase tendrá una área mínima de 4,50 m<sup>2</sup> metros cuadrados, un lado mínimo de 1,80 m metros y su ventilación se obtendrá mediante ventanas de un decimo o más de su área, abiertos por lo menos a un patio de segunda clase.

## GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALLATANAGA

Los locales de tercera clase se podrán ventilar por ducto individual de 300 cm<sup>2</sup> cuadrados de área.

Los baños colectivos deberán disponer de un espacio mínimo de 1,0m x 1,20 m. para ventilación e iluminación.

Los locales (**denominados peligrosos se los construirá con doble pared al contorno del local y no existirán ventanas y su ventilación se lo hará mediante ductos**) para reuniones podrán iluminarse artificialmente, ventilándose con ventanas o por lo menos con ductos comunes, cuya área útil será de 30 cm cuadrados por cada metro cuadrado del área del local, estos tendrán salida de emergencia.

Los locales peligrosos se los construirá con doble pared al contorno del local y no existirán ventanas y su ventilación se lo hará mediante ductos.

**Art. 17.-** ninguna puerta se batirá sobre áreas de uso público tales como: aceras, portales, ni sobre áreas principales de edificación de vivienda colectiva, oficinas o locales de reuniones.

**Art. 18.-** Las puertas o corredores de locales públicos o privados en los que puedan reunirse de 60 a 250 personas, deberán tener un ancho mínimo de 1,80 m.

**Art. 19.-** Los tramos de gradas o escalones deberán mantener una altura de escalones constantes, pudiendo estar dentro de los siguientes rangos:

- a. Contrahuella: 15 a 20 cm.
- b. Huella: 30 a 32 cm.
- c. Ancho mínimo de escaleras de edificios residentes: 1,0 m.
- d. Ancho mínimo de escaleras de servicios: 0,80 m.
- e. En edificios de más de seis plantas deberán instalarse al menos un ascensor.

**Art. 20.-** Toda construcción a edificarse a los lados de la carretera panamericana tendrá un retiro de línea de fábrica de doce metros tomados desde el eje de la vía. Siempre y cuando esta se encuentre dentro del perímetro urbano.

### DE LAS FACHADAS

**Art. 21.-** Toda fachada será terminada de acuerdo a las especificaciones técnicas de los planos respectivos.

**Art. 22.-** la planta baja de los edificios esquineros ubicados sobre las intersecciones de las calles, terminaran sus esquinas en una curva o chova cuyo radio mínimo será de 3 m. pudiendo sustituirse las con retiros cuyo vértice saliente no rebase la curva fijada.

## GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALLATANAGA

**Art. 23.-** Los edificios que se construyan con líneas de fábrica, a partir de los 2,70 m. sobre el nivel más alto de la acera, podrán sobresalir hasta 0,80 m. fuera de la línea de fábrica, con balcones y volados.

**Art. 24.-** Las edificaciones que se construyan con líneas de fábrica, a partir de los 4,50 m. sobre el nivel más alto de la acera, podrán sobresalir hasta 1,20 m. fuera de la línea de fábrica, con balcones y volados.

**Art. 25.-** Los propietarios de inmuebles urbanos serán responsables por la conservación de fachadas y cerramientos de sus propiedades así como de portales y aceras que corresponden al frente de los mismos.

**Art. 26.-** De igual forma, los propietarios de los inmuebles están obligados a instalar desagües para aguas lluvias y servidas, así como servicios higiénicos y lavabos en los edificios que no lo hubieren realizado al momento de su construcción.

### DISPOSICIONES SANITARIAS

**Art. 27.-** Para fines de vivienda, se concederá permiso de construcción, siempre y cuando la edificación proyectada reúna las características mínimas de; un cuarto, una cocina y un baño.

**Art. 28.-** Durante la construcción de un edificio se dispondrá de un servicio higiénico provisional.

**Art. 29.-** Toda unidad de vivienda, casa o departamento, dispondrá para su uso exclusivo, de por lo menos un baño con ducha y servicio higiénico, de un local para cocina con su respectivo fregadero.

**Art. 30.-** En las zonas que no se disponga de los servicios públicos, de agua y canalización, se diseñaran los servicios de manera que sus redes internas puedan conectarse fácilmente a las redes públicas cuando estas sean instaladas, hasta tanto se deberán construir pozos sépticos.

**Art. 31.-** Los desagües deben estar incrustados en las paredes, quedando prohibida la colocación de tubos voladizos. Se adjuntara el diseño del pozo séptico.

**Art. 32.-** Los locales que sean destinados para otros fines que no sea vivienda, tendrán en cada planta por lo menos un servicio higiénico y lavabo con acceso directo desde un área de circulación común.

**Art. 33.-** Toda edificación en proceso de construcción, protegerá el perímetro de la misma, con señales visible para precautelar la integridad de los transeúntes, en caso de inobservancia de esta disposición se suspenderá la obra hasta que se adopte las medidas necesarias.

# GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALLATANAGA

## DE LA CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTOS

**Art. 34.-** Es obligatorio, para los propietarios de los predios ubicados en el área urbana consolidada de la ciudad de Pallatanga (desde el barrio Virgen de Lourdes hasta la calle Rodolfo Torres y desde la Avenida Velasco Ibarra hasta la calle Carlos Muñoz y sus transversales), la construcción de cerramientos con paredes de ladrillo, bloque, hormigón u otros similares, mientras que los predios restantes dentro del área urbana es opcional construir con los mismos materiales, por el contrario deben hacerlo con postes de cemento, hierro o madera pintados de blanco y alambre de púas mínimo 4 filas, además deberán mantener libre de escombros y malezas.

**Art. 35.-** Todo cerramiento se construirá de conformidad con la línea de fábrica y/o formulario de normas particulares determinado por la Dirección de planificación Municipal; los permisos para construcciones de cerramientos se sujetarán a las disposiciones suministradas por la misma Dirección.

**Art. 36.-** La Comisaria Municipal, notificará por escrito a los propietarios de los predios la obligación de construir el cerramiento de conformidad con lo dispuesto en esta Ordenanza.

**Art. 37.-** Para otorgar el permiso de construcción de cerramientos, sean estos frontales o interiores, se pagara la tasa del 5% de una Remuneración Básica Unificada (RBU). Se presentara un plano donde conste, en planta el cerramiento con sus respectivas medidas y fachadas.

Para el permiso de cerramientos provisionales, se deberá detallar, el tipo de material a utilizarse, este cerramiento tendrá una vigencia máxima de **6 meses**.

**Art. 38.-** Los propietarios de los predios, no podrán construir cerramientos sin previa autorización del Departamento de Planificación y OO.PP., sin perjuicio del pago de la multa establecida para el efecto.

**Art. 39.-** El incumplimiento del artículo anterior será sancionado con multa equivalente a una RBU.

**Art. 40.-** Los valores por concepto de permisos de construcción y multas, estipulados en esta ordenanza, **serán determinados previo notificación del comisario municipal al Director de OO.PP., quien realizará la inspección ocular y la determinación del valor de la multa tomando en cuenta los rubros infringidos, para luego proceder a informar a la dirección financiera la emisión del título de crédito de ser el caso se cobrará por la vía coactiva.**

**Art. 41.-** Los propietarios de los predios urbanos, serán responsables por la conservación y mantenimiento de las fachadas y cerramientos de sus propiedades, así como de portales y aceras que corresponden al frente de los mismos.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALLATANAGA

**Art. 42.-** El cerramiento entre predios deberá ser de material incombustible, de acuerdo a las especificaciones técnicas emitidas por el Departamento de Planificación y OO.PP.

### DE LA OCUPACION DE AREAS DE SERVICIO PÚBLICO

**Art. 43.-** Ninguna persona natural o jurídica, excepto la municipalidad podrá construir obra alguna en las calles, plazas, parques o en lugares públicos de la ciudad.

**Art. 44.-** Durante la construcción de un edificio, y solo a falta de disponibilidad de espacio físico, podría ocuparse parte de la vía pública con el cerramiento provisional respectivo previa autorización del Departamento de Obras Públicas, debiendo el propietario de la construcción, responder por los daños que pueda ocasionar a la obra pública.

### DE LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

**Art. 45.-** Toda pared mediadora o divisora entre predios será incombustible.

**Art. 46.-** Las circulaciones comunes a varias unidades de vivienda, oficinas o lugares de reunión serán incombustibles y de fácil salida.

**Art. 47.-** En los locales para reuniones deberán estar provistos de extintores de fuego, cuyo número, ubicación y condición de conservación deberá ser verificado cada seis meses por el Comisario Municipal.

### DE LAS SANCIONES

**Art. 48.-** El Comisario municipal, será el funcionario encargado de vigilar la aplicación de la presente ordenanza y ejecutar las sanciones establecidas en la misma para lo cual se dejara constancia en un acta.

**Art. 49.-** Para efectos de aplicación de esta ordenanza, el Comisario municipal y empleados de esta dependencia, tendrán libre acceso a los locales que deban ser inspeccionados y previa presentación de credenciales podrán solicitar el auxilio de la fuerza pública para el cumplimiento de su misión.

**Art. 50.-** Los propietarios de los inmuebles urbanos que hubieren iniciado la construcción o ampliación de edificios y cerramientos, sin haber realizado la respectiva presentación de planos al departamento de Obras Públicas, o sin haber respetado la línea de fábrica, serán

## GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALLATANAGA

notificados por el Comisario Municipal con la orden de suspensión de las obras hasta por dos ocasiones si hiciera caso omiso a esta orden se le aplicara la multa de dos RBU sin perjuicio de que pueda ordenarse el derrocamiento de los elementos construidos.

**Art. 51.-** Cuando los propietarios de los predios urbanos construyeran locales diferentes a los que constan en los planos aprobados, referente a la fachada del inmueble. Se hará efectiva el 100% de la garantía mencionada en el artículo 10 de esta Ordenanza, sin perjuicio de que pueda ordenarse el derrocamiento de elementos construidos en contravención a la presente ordenanza.

**Art. 52.-** Si transcurrido el plazo de 365 días a partir de la notificación realizada por la municipalidad, no se hubiera construido el cerramiento, el propietario pagará la multa equivalente a una RBU y así por cada año de incumplimiento.

**Art. 53.-** Todo propietario de construcciones en marcha, deberá presentar los respectivos permisos en el Departamento de OO.PP., previo comunicado por escrito realizado por el Comisario Municipal. Los documentos deberán ser presentados en un plazo máximo de 48 horas de emitido el comunicado. De no comparecer en el plazo señalado, será sancionado con multa de 25% de una RBU y suspensión de la obra por 15 días.

**Art 54.-** Para las construcciones que no hayan colocado canales ni bajantes la multa será de un RBU, además tendrá que hacer los arreglos de los daños causados a la obra pública y el comisario municipal será encargado que se dé cumplimiento al artículo.

### DISPOSICIONES GENERALES

1.- En todo aquello que no estuviere estipulado en la presente ordenanza y que se refiera a construcciones, se aplicara el COOTAD, las leyes ecuatorianas vigentes y reglamentos relacionados al tema.

2.- Derogase todas las normas de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente Ordenanza.

3.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones en la municipalidad, el día miércoles 22 de agosto de 2012.

  
Eduardo Moreno Yépez  
ALCALDE DEL GADMP



  
Rodrigo Cuadrado Paredes  
SECRETARIO DE CONCEJO



## GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALLATANAGA

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Hoy día jueves 23 de agosto de 2012 a las 09H00.

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DEL CANTÓN PALLATANGA**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Pallatanga, en sesiones realizadas los días, 22 de Agosto de 2011, en primer debate y 22 de Agosto de 2012, en segundo y definitivo debate. Lo certifico.-



Rodrigo Cuadrado Paredes  
**SECRETARIO DE CONCEJO**



Nota: Se remiten al Ejecutivo tres ejemplares originales de la presente Ordenanza, para el trámite correspondiente.

ALCALDÍA DEL CANTÓN PALLATANGA; a los 23 días del mes de agosto de 2012, a las 10H00. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art.322, en concordancia con el art. 57 literal e) del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República SANCIONO. Para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al Art. 324 del COOTAD se publicará en la web de la institución.



Eduardo Moreno Yápez  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE PALLATANGA**



Proveyó y firmó la presente **LA ORDENANZA QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DEL CANTÓN PALLATANGA**, en la fecha antes indicada, Pallatanga, 23 de agosto de 2012.



Rodrigo Cuadrado Paredes  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

