

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

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Ilío Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

Considerando:

- Que, mediante Resolución el Concejo Cantonal de Planificación de la ciudad de Guaranda aprobó los lineamientos estratégicos para la planificación cantonal;
- Que, mediante Ordenanza el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda aprobó el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, que constituye la Estrategia Cantonal respecto a las potencialidades de los sistemas que cumplen el desarrollo y el ordenamiento territorial;
- Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda desea, con efectividad, revertir el modelo de dispersión urbana que se ha aplicado en la ciudad durante las últimas décadas, acogiendo en sus regulaciones y acciones las premisas que proclama el denominado Nuevo Urbanismo;
- Que, el vecindario es la unidad esencial del desarrollo urbanístico, para lo cual debe lograrse un vecindario compacto y amigable para el peatón; ubicar las actividades cotidianas a distancias y densidades adecuadas;
- Que, la comunidad debe orientarse alrededor de sistemas de conectividad: corredores de transporte público; sistemas de parques que relacionen las vecindades;
- Que, deben propiciarse usos mixtos dentro de las vecindades, para lo cual debe: Implementarse diversos tipos de viviendas con diferentes precios; actividades cívicas, institucionales y comunales arraigadas al vecindario;
- Que, el GAD del cantón Guaranda debe formular regulaciones y códigos de diseño y construcción que viabilicen: la flexibilidad de usos de las edificaciones; la adaptabilidad de las edificaciones a situaciones nuevas;
- Que, es necesario prever la incidencia urbanística derivada de los vínculos inmediatos de movilidad, empleo y prestación de servicios de la ciudad de Guaranda;
- Que, es necesario normar la creciente vinculación de Guaranda con los desarrollos de los Cantones circundantes y la región;
- Que, la Constitución de la República vigente, establece en su artículo 264 como una de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial;
- Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe en sus artículos 54 (literal e) y 55 (literal a) como una de las funciones y competencias de los gobiernos autónomos descentralizados,

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

planificar, elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo y el plan de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural; y,

Que, el COOTAD en su artículo 57 (literal e), establece como una de las atribuciones de los concejos municipales aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana. Así también, dispone en su artículo 297 que el ordenamiento territorial tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

En ejercicio de la facultad legislativa que confiere la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240, en concordancia con lo establecido en los artículos 7, 57 (literal a) y 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide, la siguiente:

**ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
URBANO DE GUARANDA
DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1. Principios.-

La presente ordenanza se fundamenta en principios de compatibilidad de usos de suelos y normas de confort ambiental en el marco del nuevo urbanismo cuyos principios se resumen en:

1.1 El vecindario es la unidad esencial del desarrollo urbanístico, para lo cual debe lograrse:

- Un vecindario compacto y amigable para el peatón.
- Ubicar las actividades cotidianas a distancias peatonales (5').
- Establecer densidades adecuadas que viabilicen paradas de transporte público accesibles peatonalmente.

1.2 La comunidad debe orientarse alrededor de sistemas de conectividad:

- Corredores de transporte público.
- Sistemas de parques que relacionen las vecindades.

1.3. Deben propiciarse usos mixtos dentro de las vecindades, lo cual requiere:

- Implementar diversos tipos de viviendas con precios diferenciados.
- Desplegar actividades cívicas, institucionales y comunales, arraigadas en el vecindario.



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

Barroquias:

1.4 Formular regulaciones y códigos de diseño y construcción que viabilicen:

- La flexibilidad de usos de las edificaciones.
- La adaptabilidad de las edificaciones a situaciones nuevas.

Gabriel I.
Reintimilla

Angel P.
Hávez

Art. 2. Fines, criterios y funciones de actuación territorial y de actividad urbanística.-

Guanujo

2.1. A efectos de la actuación en el territorio, se atenderán los siguientes fines y criterios:

Facundo
Vela

Fines:

Julio Moreno

- a) Contribuir a la protección de los espacios y recursos naturales de relevancia ecológica, sean estos públicos o privados.
- b) Promover la utilización sustentable de los espacios de valor agrícola, ganadero, forestal, con especial consideración hacia los bosques de la ciudad de Guaranda.
- c) Regular la utilización sustentable de los recursos hidrológicos en procesos y actuaciones urbanísticas.
- d) Regular la explotación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, particularmente de los extractivos, mineros y energéticos.
- e) Contribuir a la preservación del patrimonio natural, paisajístico, cultural, urbanístico y arquitectónico.

Alinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Ambil

Simiátug

Criterios:

- a) El equilibrio de las actividades en el territorio, basado en la diversidad y complementariedad de aquellas.
- b) La armonía entre los requerimientos del desarrollo económico y social y la conservación del medio natural y urbano.
- c) La subsidiariedad como premisa de cohesión social y de la solidaridad intermunicipal y regional.

2.2. La actividad urbanística atenderá a los siguientes fines y funciones:

Fines:

- a) Subordinar los usos del suelo, de las edificaciones y construcciones, a lo establecido en el correspondiente ordenamiento territorial. En ausencia de regulación específica se supeditará tal actuación a los fines descritos en el numeral anterior.
- b) Distribuir adecuadamente los beneficios de una actuación urbanística pública sobre los predios donde incide, directa o indirectamente, tal actuación.



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

c) Implementar el derecho al hábitat y evitar la especulación con el suelo, la vivienda u otro uso de interés colectivo.

d) Facilitar la movilidad de la población y el acceso a los usos previstos en el ordenamiento territorial.

Funciones:

La administración de la ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo es una función del GAD del cantón Guaranda, para lo cual:

a) Organizará la gestión de tal función.

b) Formulará, aprobará y/o ejecutará los instrumentos de ordenamiento y control que establece esta Ordenanza.

c) Intervendrá para garantizar el cumplimiento del régimen urbanístico regulado por esta Ordenanza.

d) Sancionará las infracciones.

Art. 3. Objeto.-

Esta Ordenanza tiene por objeto promulgar el Plan Regulador y de Ordenamiento Territorial Urbano de Guaranda.

Las disposiciones de esta Ordenanza, respecto de toda intervención urbanística, provisional o permanente, que se desee realizar dentro de su ámbito son obligatorias, tanto para las personas naturales como jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y cuyos objetivos específicos comprenden:

3.1. Determinar las intervenciones urbanas necesarias y suficientes, que habrán de aplicarse en el orden técnico y normativo, lo cual permitirá conformar asentamientos seguros para sus habitantes.

3.2. Identificar, calificar, normar y programar el uso del suelo, al tiempo que propiciar su protección, conservación y aprovechamiento, mediante la concreción de una propuesta de ordenamiento físico espacial que estructure y desarrolle una ciudad ambientalmente sostenible y competitiva a nivel local y regional.

3.3. Preservar, proteger, recuperar y potenciar los recursos naturales de la ciudad de Guaranda, garantizando la conservación de los sistemas naturales frágiles que configuran físicamente a la ciudad (quebradas, ríos, colinas, etc.), y promoviendo las actividades recreacionales de la población.

3.4. Definir los niveles de amenazas y vulnerabilidades a las que se exponen las áreas urbanas de la ciudad de Guaranda, con el propósito de orientar procesos futuros de ocupación de la ciudad lo cual permitirá conformar un adecuado sistema de gestión del riesgo.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA CONCEJALES

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

anta Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug



Guaranda Patrimoni
Cultural del Ecuador

Art. 4. Ámbito.-

Las disposiciones de la presente ordenanza se aplicarán en la zona urbana del cantón San Pedro de Guaranda que está comprendida dentro de los siguientes límites y graficadas en el Plano PU-001:

NORTE.- Partiendo del punto P-1 de coordenada N 9828288 y E 720387 ubicada sobre el puente Atandagua vía a la ciudad de Echeandía, continuando al punto P-2 de coordenada N 9828217 y E 721508 ubicada en la Y del Chorro, siguiendo por la paralela de este punto hasta la vía a Surugayco y Quebrada Surugayco Punto P-3 de coordenada N 9828230 y E722010, de este punto se continúa aguas abajo por la quebrada Surugayco hasta el punto P-4 de coordenada N 9827878 y E 721988, que se ubica en la intersección de la vía a Las Cochas con la misma quebrada de Surugayco, continuando al punto P-5 de coordenada N 9828259 y E 723605 por la vía a Las Cochas, hasta la intersección con la vía a Chalata – Negroyaco (Calle Gabriel Silva del Pozo).

ESTE.- Del punto P-5 de coordenada N 9828259 y E 723605, ubicada sobre la intersección de las vías a Las Cochas y Chalata – Negroyaco (Calle Gabriel Silva del Pozo), siguiendo hacia el sur hasta el punto P-6 de coordenada N9827929 y E723595, ubicada en la intersección de la vía a Negroyaco (Calle Gabriel Silva del Pozo) y la vía que conduce a la comunidad de Chalata, continuando por la vía a Negroyaco (Calle Gabriel Silva del Pozo) hasta el punto P-7 de coordenada N 9826693 y E723139, hasta la intersección de la vía Negroyaco (Calle Gabriel Silva del Pozo) con la quebrada Rumiloma, siguiendo aguas abajo de esta quebrada hasta el Río Guaranda en donde se encuentra el punto P-8 de coordenada N9825977 y E724112. Del Río Guaranda aguas abajo hasta la intersección del Río Guaranda con la quebrada Lillohuaycu (referencia puente en el Vivero MAGAP), punto P-9 de coordenada N 9823964 y E 723440, continuando aguas arriba por la quebrada sin nombre hasta el punto P-10 de coordenada N 9824112 y E 724809, ubicada en la intersección de la quebrada Lillohuaycu y la vía que conduce de Pircapamba a Vinchoa, continuando por la misma vía hacia el sur, a la quebrada sin nombre hasta el punto P-11 de coordenada N 9823767 y E 724382, ubicada en la intersección de la vía Pircapamba Vinchoa y la quebrada sin nombre, siguiendo aguas abajo por esta quebrada hasta el punto P-12 con coordenada N 9823473 y E 724627 ubicada en la intersección de la vía Casipamba Quivillungo. Continuando al punto P- 13 con coordenada N 9822394 y E 725042 por la Vía a Quivillungo hasta la intersección con la vía a Riobamba, y siguiendo por esta vía hacia Riobamba hasta el punto P-14 con coordenada N 9822314 y E 725163 ubicada en la intersección de la vía a Riobamba y la Quebrada de Guapungoto.

SUR.- Del punto P-14 con coordenada N 9822314 y E 725163 ubicada en la intersección de la vía a Riobamba y la Quebrada Guapungoto, continuando por esta Quebrada aguas

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

abajo hasta el punto P-15 con coordenada N 9821435 y E 724314 ubicada en la intersección de la quebrada de Guapungoto con el Río Conventillo, continuando aguas abajo por el Río Conventillo, hasta el punto P-16 con coordenada N 9821073 y E 722141 ubicada en la intersección del Río Conventillo y el Río Chimbo.

OESTE.- Del punto P-16 con coordenada N 9821073 y E 722141 ubicada en la intersección del Río Conventillo y el Río Chimbo, continuando aguas arriba hasta el punto P-17 con coordenada N 9821553 y E 722325, ubicada en la intersección del Río Salinas con el Río Guaranda, siguiendo aguas arriba por el Río Salinas, hasta punto P-1 con coordenadas N 9828288 y E 720387 ubicada en el Puente de Atandagua, situado en la vía que conduce a Echeandía, punto de inicio de esta delimitación.

Art. 5. Contenido.-

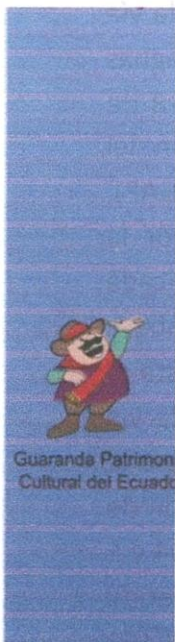
Las disposiciones de esta Ordenanza regulan:

- a) El régimen urbanístico del suelo, que incluye:
 - la calificación del suelo;
 - la utilización urbanística del suelo.
- b) El ordenamiento territorial, que corresponde a la estructura general urbana de la ciudad de Guaranda, que incluye:
 - la zonificación de usos;
 - la tipificación de la edificación;
- c) Los instrumentos del Plan Regulador:
 - de aplicación y actualización del Plan Regulador;
 - de regulación de la parcelación y de los procesos de urbanización;
 - de regulación de las edificaciones y construcciones.
- d) El régimen de Infracciones y Sanciones.

Art 6. Documentación.-

Constituyen documentos complementarios de la presente Ordenanza los siguientes planos:

- PU-001. Plano del Límite Urbano.
- PU-002. Plano de Calificación del Suelo.
- PU-003. Plano Esquema de Usos del Suelo.
- PU-004. Plano de Riesgos.
- PU-005. Plano de Vulnerabilidad Física Estructural de la Zona Urbana.
- PU-006. Plano de Áreas de Conservación Ambiental.
- PU-007. Plano de Clasificación de Laderas de Protección Ambiental.



- PU-008. Plano de la Red Vial Fundamental.
- PU-009. Plano de Clasificación del Suelo por Calidad.
- PU-010. Plano de Zonificación.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

6.1. Glosario de Términos Técnicos, Anexo 1.

6.2. Normas Técnicas de la Red Vial, Anexo 2.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Calificación del suelo.

Art. 7. Calificación.-

El suelo, en el ámbito de la presente Ordenanza, se califica de la siguiente manera:

- Suelo Urbanizado, que incorpora usos predominantemente urbanos y que se encuentra ocupado con al menos tres edificaciones por hectárea.
- Suelo Urbanizable, aquel no ocupado con usos urbanos, o con dos o menos edificaciones por hectárea, pero que por su aptitud territorial esta Ordenanza lo califica como apto para la expansión del suelo urbanizado.
- Suelo No Urbanizable, aquel que no puede ser destinado a usos predominantemente urbanos. Estos suelos se califican como no urbanizables en razón de:
 - alto riesgo o protección;
 - destinarse a usos extractivos;
 - interés ambiental.

Tal calificación se consigna, gráficamente, en el Plano de Calificación del Suelo. PU-002.

Art. 8. Modificación de la calificación del suelo.

La modificación de la calificación del suelo establecida en esta Ordenanza constituye una revisión de esta, por lo que su aprobación por el Concejo Municipal del GAD del cantón Guaranda, deberá fundamentarse en estudios de naturaleza similar a los realizados para su formulación y deberá ser publicada en su gaceta oficial y en la página web del GAD cantón Guaranda.

Utilización Urbanística del Suelo.

Art. 9. Utilización de Suelos No Urbanizables.

La eventual utilización de los Suelos calificados como No Urbanizables solo podrá admitirse en sujeción a lo que determine el Plan de Manejo Ambiental que para tal efecto deberá desarrollar el o los propietarios, en sujeción a la normativa que al respecto



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

establezca, de manera específica el GAD del cantón Guaranda. A falta de esta, se aplicará la legislación nacional del caso.

Tal Plan de Manejo Ambiental deberá formularse en el marco de los siguientes Derechos de la Naturaleza establecidos en el Capítulo Séptimo de la Constitución del Ecuador:

- Respeto integral a su existencia y mantenimiento y regeneración de los ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos de la Naturaleza.
- Derecho a su restauración.
- Determinación y aplicación de medidas de precaución y restricción a las actividades que pueden conducir a la extinción de especies, destrucción de ecosistemas o alteración permanente de los ciclos vitales.
- No apropiación de los servicios ambientales que brinda la Naturaleza

Art. 10. Utilización del Suelo Urbanizado y Urbanizable.

En los suelos calificados como Urbanizados y Urbanizables, toda parcela es susceptible de utilización de conformidad con las normas de: a) uso; y, b) de intensidad de ocupación del suelo que establece esta Ordenanza.

Tal utilización, en todo caso, aún en el evento de estar autorizada por el GAD del cantón Guaranda, no deberá propiciar atentados contra los Derechos de la Naturaleza, descritos en el artículo precedente.

Art. 11. Usos.-

Los usos, agrupados por categorías y conforme el plano de Esquema de uso del suelo PU-003, se clasifican en:

11.1. Usos extractivos, correspondientes a:

- producción agropecuaria y servicios agrícolas;
- producción forestal;
- explotación de minas y canteras.

11.2. Usos industriales, correspondientes a actividades de transformación de materias primas, o ensamble de partes, para convertirlos en bienes de consumo intermedio o final.

Se diferencian:

a) Por la tecnología utilizada, en:

- Artesanías, donde prima la habilidad manual individual; e,
- Industria manufacturera y fabril, donde prima la división del trabajo y el uso de maquinaria.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

b) Por su tamaño, se clasifican en:

- Pequeñas, por tener un área construida cubierta de hasta cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).
- Medianas, por tener un área construida cubierta de hasta mil doscientos metros cuadrados (1200 m²).
- Grandes, por tener un área construida cubierta de más de mil doscientos metros cuadrados (más de 1200 m²).

11.3. Usos comerciales y de servicios, que incluye:

a) Compra y venta de materia prima, partes y productos de consumo final. Los comercios se clasifican en:

- comercio al por menor o al detalle, en pequeños negocios o en centros comerciales, supermercados, o almacenes por departamentos;
- comercio al por mayor, en grandes cantidades de unidades de un mismo producto, o un gran volumen de materia prima.

b) Servicios comerciales, relativos a la prestación privada de servicios:

- a las personas;
- a las instituciones y a las empresas.

11.4. Usos de equipamiento, que comprenden:

a) Equipamientos Urbanos, de gran cobertura territorial y poblacional:

- Transporte: recepción, depósito temporal o espera y traslado de personas o bienes, sea por medios terrestres, acuáticos, subterráneos o aéreos.
- Comunicación: recepción, conducción o despacho de información, por medios mecánicos, eléctricos, electrónicos u ópticos.
- Agua y energía: instalaciones de conducción y suministro de agua, electricidad, gas y vapor.
- Bodegaje: depósito, almacenamiento y empaque de mercaderías.
- Institucional: gobierno, administración pública, seguridad y defensa

b) Equipamientos Comunes, o de servicios comunes de:

- educación y cultura;
- culto;
- recreación no comercial;
- salud, sanidad y asistencia social;
- organización y participación comunitaria;
- teatros, cinematógrafos, estudios de radio y televisión;



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

- bibliotecas, museos y galerías de arte.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

11.5 Uso residencial, referido al alojamiento familiar permanente a las personas.

Se clasifica en:

- a) Unifamiliar/ bifamiliar;
- b) Multifamiliar.

Art. 12. Medidas de protección para usos en zonas de riesgos y vulnerabilidad.-

En atención a la protección de laderas, drenajes naturales y de áreas de valor ambiental, se deberán adoptar medidas de protección y de alejamiento de los usos urbanos respecto de los indicados elementos naturales. Las medidas de protección exigibles tanto a los proyectos de parcelación y urbanización, como a los de edificación, serán al menos las siguientes:

- a) Retiros.- En suelo urbanizado, evitar obras de edificación en una franja a cada lado del cauce de los drenajes naturales, franja que no deberán ser menor de cinco metros (5 m) a cada lado de la parte superior del cauce. En suelos Urbanizables y No Urbanizables, tal franja deberá extenderse a veinticinco metros (25 m) a cada lado. En áreas inundables, la zona de retiro o de no edificación, corresponderá al del nivel máximo de inundación, en un período de retorno de 50 años.
- b) Limpieza de drenajes.- la "EP" EMAP-G, con administración directa o a través de una empresa concesionaria del servicio de agua potable y alcantarillado en el cantón, anualmente implementará el Plan Pre-Invernal de limpieza de canales y alcantarillas de drenaje de aguas lluvia. La Dirección de Obras Públicas Municipales coordinará y supervisará el adecuado cumplimiento de estos planes.
- c) Sismo resistencia.- Para la construcción de edificaciones en el cantón Guaranda, se deberán cumplir con las normas técnicas de diseño sismo-resistente aplicables, sean de carácter cantonal o nacional, en base a la normativa vigente en el país y a recomendaciones de estudios de microzonificación sísmica a nivel local.
- d) Evaluación estructural.- Los representantes de las edificaciones de servicios esenciales, tales como, hospitales, sedes de los gobiernos nacional, provincial y cantonal, asentadas sobre territorio del cantón, deberán, en forma obligatoria, realizar, a través de especialistas, la evaluación y reforzamiento de las estructuras de los mencionados edificios. Deberán actuar de igual forma, los responsables de edificios de servicios comunitarios (escuelas, colegios, guarderías, mercados, estadios, coliseos y similares) y elementos o infraestructura esencial (Hospitales, Centros de Salud, Cuerpo de Bomberos, Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, y similares).



Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

e) Protocolos.- El GAD cantonal, a través de la Unidad Técnica de Gestión del Riesgo (UTGR), deberá monitorear la aplicación de Protocolos del Sistema de Comando de Incidentes, para efecto de realizar los correctivos necesarios en la actuación de los Organismos de Respuesta frente a Emergencias o Desastres, o para elaborar y/o plantear reformas para incorporar nuevos protocolos a la referida Ordenanza, luego de trabajar coordinadamente con los Organismos vinculados con la Gestión de Riesgo.

f) Áreas de riesgo y vulnerabilidad.- Con el fin de precautelar la vida de los ciudadanos, la infraestructura del cantón Guaranda, no se legalizará la tenencia de terrenos que se encuentren en zonas calificadas como especiales por riesgo y vulnerabilidad, conforme lo señalado en los Planos de Riesgo de la ciudad de Guaranda y de Vulnerabilidad Física Estructural de la Zona Urbana de Guaranda, planos PU-004 y PU-005 respectivamente.

g) En zonas declaradas de alto riesgo y vulnerabilidad a inundaciones, sismos, deslizamientos, afectaciones por procesos volcánicos y otras amenazas, se prohíbe cualquier tipo de construcción de viviendas e infraestructura esencial.

h) En suelos no urbanizables, calificados y declarados como áreas de riesgo y vulnerabilidad no podrán ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable.

i) El GAD del cantón Guaranda, apoyará aquellos proyectos o programas gubernamentales y, o privados tendientes a reubicar a la población que actualmente ocupan áreas de riesgo, exposición y vulnerabilidad.

j) Topografía.- Con el fin de evitar deslizamientos e inundaciones, los proyectos arquitectónicos y las construcciones de edificaciones a implantarse en laderas de suelos calificados como urbanizables en zonas de incidencia de quebradas y ríos del cantón, deberán respetar la topografía natural del terreno, para lo cual se realizarán obras de prevención y reducción de riesgos, conforme se establece en el plano PU-004 correspondiente a Riesgos de la ciudad de Guaranda.

k) De igual forma, se deberá respetar el curso de aguas y escorrentías, el que podrá modificarse ligeramente, con el respaldo de estudios técnicos ejecutados por profesional experto en hidrología y/o profesionales vinculados con la temática.

l) Todo talud vertical deberá ser protegido por un muro de contención debidamente diseñado y calculado estructuralmente, y con un sistema de drenaje que garantice la evacuación del agua.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Angel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

m) Servidumbres.- En laderas, los retiros laterales constituyen áreas de servidumbre de paso para instalaciones de aguas lluvias y aguas servidas, de predios ubicados en un nivel superior de terreno, por lo que no se permitirá construcciones de ningún tipo sobre aquellos.

n) Planes de Emergencia y Evacuación.- Todo edificio o espacio de concentración de público, y las edificaciones de más de cuatro plantas, deberán contar con un plan de emergencia, que incluya planes de evacuación, salidas y señalización de emergencias, así como instalaciones de dispositivos de seguridad contra incendios.

Art. 13. Compatibilidad de Usos e Impacto Ambiental.-

De manera general no se admitirá modificar el uso del suelo de un uso de grado de impacto menor hacia otro de grado de impacto mayor, para lo cual se deberá atender el siguiente cuadro de usos según su grado de impacto ambiental:

Uso Predominante	Grado de Impacto
Usos extractivos (excepto minas, canteras, extracción de petróleo crudo, gas natural y minerales metálicos)	1
Uso residencial	2
Equipamiento comunal, artesanías	3
Usos comerciales y de servicios, industria de bajo impacto	4
Uso industrial de mediano impacto	5
Equipamiento urbano	6
Uso industrial de alto impacto	7
Industria peligrosa, minas, canteras, extracción de petróleo crudo, gas natural y minerales metálicos	8

Para situaciones distintas, se aplicarán los criterios constantes en el artículo 29 de esta Ordenanza.

Art. 14. Uso de Suelo de Protección Ambiental y Ecológica.-

Uso de suelo de protección ambiental y ecológica es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específico de acuerdo a lo señalado en los Planos de Suelos de Conservación Ambiental y Clasificación de Laderas de Protección Ambiental PU-008 y PU-009 respectivamente:

a) Protección Ecológica.- Bosques y vegetación: en el que se permitirán usos científicos,



Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

anta Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

recreación - ecológica y turístico; Agrícola: Cultivo de legumbres, hortalizas, frutales, follajes y otros cultivos; y, Ambiental ecológico: En el que se considerarán elementos del paisaje, escenarios naturales y demarcaciones ecológicas especiales (vegetación particularizada e hitos naturales);

- b) Protección de ríos, quebradas y cuencas hidrográficas; y,
c) Áreas arqueológicas: Sitios con su entorno ambiental y paisajístico de valor histórico y cultural.

Art. 15. Intensidad de ocupación del suelo.-

Se regula de acuerdo a la densidad poblacional bruta y a los coeficientes de edificabilidad admisibles para cada zona.

15.1. Densidad poblacional.

Se establecen los siguientes rangos de densidad admisibles para las distintas zonas identificadas en el Plano de Calificación de Usos del Suelo PU-003:

- Densidad muy baja, hasta nueve habitantes por hectárea (1-9 habs/Ha), máxima admisible en suelos no urbanizables.
- Densidad baja, de diez a cuarenta y nueve habitantes por hectárea (10-49 habs/Ha).
- Densidad media, de cincuenta a noventa y nueve habitantes por hectárea (50-99 habs/Ha).
- Densidad alta, más de cien habitantes por hectárea (+ 100 habs/Ha).

15.2. Coeficientes de edificabilidad.

Corresponden a:

- los Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), que regula el porcentaje máximo de implantación o de ocupación del lote en planta baja;
- los Coeficientes de Utilización del Suelo (CUS), que regula la máxima edificabilidad o metros cuadrados de construcción, admisible por cada metro cuadrado de lote.

Sus regulaciones constan en el cuadro Normas de Edificación de esta Ordenanza.

Art. 16. Intensificación de la ocupación del suelo

Podrá autorizarse la intensificación de la ocupación del suelo, sea de la densidad poblacional, o de la edificabilidad, en atención al Estudio de Impacto Ambiental que el interesado deberá acompañar a su solicitud, en los términos descritos en el artículo 30, Modificación de la intensidad de ocupación del suelo en un predio.

ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla
Angel P.
Chávez
Guanujo
Facundo
Wela
Julio Moreno
Salinas
San Simón
Santa Fe
San Lorenzo
San Luís de
Pambil
Simiátug

Art. 17. Estructura General del Territorio.

La Cabecera Cantonal de la ciudad de Guaranda se ordena territorialmente dentro del límite urbano, de acuerdo a los siguientes componentes estructurales:

- Componentes naturales, que incluye los cerros y sus laderas, los ríos y la red de drenajes naturales, que encierra las zonas de alto riesgo y las franjas de protección.
- Núcleos y Corredores Urbanos, que incluye las zonas centrales o centros cívico administrativo, los corredores comerciales vinculados a los corredores de vialidad y transporte y los equipamientos de escala urbana.

Art. 18. Zonificación de Usos.

Para efecto del control de los usos del suelo y de la edificabilidad la ciudad se divide en Zonas.

18.1. En cada zona se asignan usos predominantes, que no restringen el desarrollo de otros usos, permitidos y condicionados, que los complementan y se consignan en el capítulo de Edificaciones y Construcciones el cual forma parte de esta Ordenanza.

18.2. La asignación de usos por zonas, que se ilustra en el plano Esquema de Usos del Suelo PU-003, se identifican con las siguientes siglas y colores convencionales:

SIGLAS	COLOR	ZONA	USOS PREDOMINANTES
ZC	Rojo	Zona Central	Comercio, servicios, residencial
ZC-H	Rojo	Zona Central Histórica	Institucional, comercio, servicios, residencial
CC	Rojo	Corredor Comercial	Comercio, servicios, residencial
ZR	Amarillo	Zona Residencial	Residencial y equipamiento comunal
ZEU	Gris	Zona de Equipamiento Urbano	Transporte, comunicación, infraestructura, bodegaje al por mayor
ZI	Morado	Zona Industrial	Industria manufacturera
ZE-CTUR	Amarillo/Verde	Zona Especial de control y transición urbano rural	A determinar por el correspondiente Plan Parcial
ZE-A	Verde claro	Zona Especial Agrícola	Agricultura, acuicultura, silvicultura, ganadería
ZE-P	Verde	Zona Especial de	Recreacional, paisajística, de interés

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

oscuro	Protección de Laderas y de Riesgos	ambiental
--------	---------------------------------------	-----------

Esta zonificación se grafica en el Plano Esquema de Usos del Suelo.

Art. 19. Núcleos Urbanos.-

Constituyen núcleos de estructuración urbana, los siguientes componentes:

- Centros urbanos histórico patrimoniales;
- Centros de gestión y de valor cívico cultural;
- Instalaciones de comunicación, energía y agua;
- Parques urbanos y zonales;
- Equipamientos urbanos y zonales;
- Instalaciones de transporte de pasajeros y carga;
- Cementerios;
- Espacios libres permanentes.

Los núcleos y corredores de estructuración urbana constituirán componentes relevantes de los Programas y Proyectos de Desarrollo Urbano.

Art. 20. Clasificación del Suelo por Subzonas.-

A efecto de facilitar la movilidad peatonal, minimizar los desplazamientos vehiculares y especificar tipologías de edificación, la zonificación por usos se descompondrá en subzonas, las que en Zonas Centrales (ZC), Residenciales (ZR) y Corredores Comerciales (CC), deberán tener anchos de alrededor de trescientos metros (300 m).

Tales subzonas se grafican en el Plano de Zonificación PU-010 de esta Ordenanza. Eventuales modificaciones de los límites de estas subzonas deberán propender a la concreción de los siguientes criterios urbanísticos:

- Identificación, en cada subzona de un vecindario y un nodo o núcleo de actividad.
- Priorización de la circulación peatonal.
- Localización de nodos complementarios, cuando la separación entre los existentes rebasen separaciones de quinientos metros (500 m).
- Desarrollo de usos mixtos y de edificaciones flexibles y adaptables.

Art. 21. Estructura de Movilidad.-

Los usos del suelo se relacionan en sujeción a una estructura de movilidad constituida por los siguientes componentes y atributos:

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla
Angel P.
Chávez
Guanujo
Facundo
Vela
Julio Moreno
Salinas
San Simón
Santa Fe
San Lorenzo
San Luís de
Pambil
Simiátug

- a) Red peatonal, constituida por las vías peatonales, las aceras de las vías vehiculares y las plazas y parques. Siendo el componente principal de la movilidad, su trazado deberá incluir atributos de direccionalidad expedita, ancho suficiente (según jerarquía de flujos) y la minimización de barreras peatonales horizontales y verticales.
- b) Red de transporte público, que prioriza la circulación del transporte de pasajeros y facilita una interrelación expedita con la red peatonal. Su determinación deberá realizarse a través del Plan de Tránsito y Transporte correspondiente.
- c) Red vehicular para el desplazamiento de vehículos de carga e individuales. Conformar la estructura vial de la ciudad, tal como se describe en el siguiente artículo.

Art. 22. Estructura vial.-

Toda parcelación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público. El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en el Anexo 2 de esta ordenanza. La estructura vial de la ciudad se clasifica de acuerdo a las siguientes categorías:

22.1. Vialidad primaria, que comprende:

- a) Vía Nacional VN.
- b) Vía Perimetral V1, derecho de vía mínimo setenta metros (70 m);
- c) Vías Colectoras, V2, con derecho de vía de entre quince y veinticinco metros (15-25 m).

22.2. Vialidad secundaria, que incluye:

- d) Vías locales, V3, con derecho de vía de entre diez y quince metros (10-15 m);
- e) Ingreso programas habitacionales, V4, entre ocho y doce metros (8-12 m);
- f) Vías Peatonales, VP, mínimo cuatro metros, cincuenta centímetros (4.5 m) de ancho.

La estructura vial de Guaranda consta en el Plano Red Vial Fundamental PU-004. Esta Red podrá ser modificada por un Plan de Tránsito y Transporte que se formule para tal efecto, el cual deberá atender los criterios constantes en la Estructura de Movilidad expuesta en el Art. 21 de esta Ordenanza.

Art. 23. Diseño vial.-

Para el diseño de los componentes de la red vial se aplicarán las Normas Técnicas de la Red Vial, Anexo 2 de esta Ordenanza.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

anta Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

Excepcionalmente, podrán aceptarse normas técnicas distintas, aplicables a macro proyectos urbanos o a programas de viviendas de interés social. Tales normas alternativas deberán sustentarse en un estudio específico de ingeniería de tráfico y de diseño vial, las que deberán ser aprobadas por las instancias correspondientes, de acuerdo a los criterios que se mencionan a continuación:

- Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.-** El GAD del cantón Guaranda, diseñará las vías expresas, perimetrales y colectoras, con base en el plano de la red Vial Fundamental PU-008 y los estudios específicos sobre vialidad y transporte.
- Vías Locales, Peatonales y Escalinatas.-** El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y escalinatas pueden ser realizados por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en las normativas de esta ordenanza, previa aprobación de la Dirección de Planificación. No se permite la ocupación de la vereda como estacionamiento de vehículos.

Art. 24. Habilitación vial.-

El GAD del cantón Guaranda, diseñará y habilitará las vías calificadas como perimetrales y colectoras. El diseño y habilitación de la vialidad secundaria será responsabilidad de los promotores de parcelaciones.

En el caso de las vías correspondientes a accesos carreteros, bajo responsabilidad de otros niveles de gobierno, el GAD del cantón Guaranda, podrá diseñar y habilitar las vías de servicio que brinden acceso a los predios colindantes.

La red vial, particularmente la primaria, contemplará medidas que posibiliten el libre flujo de la red peatonal, evitándose las denominadas barreras arquitectónicas y urbanas. Se priorizará el cruce a nivel del flujo peatonal.

Art. 25. Afectaciones.-

Las afectaciones derivadas de proyectos viales serán en firme cuando los correspondientes diseños hayan sido autorizados por el GAD del cantón Guaranda.

Para el caso de trazados de la vialidad primaria, derivados de un proceso municipal de planificación, hasta tanto se concrete el diseño respectivo, las afectaciones a los predios del caso serán de cincuenta metros (50 m) a cada lado del eje trazado.

Las áreas previstas para intercambiadores en las intersecciones entre componentes viales de la red primaria se dimensionarán como un rombo, cuyas diagonales medidas desde las franjas de afectación serán de al menos cien metros (100 m).

Art. 26. Vigencia de las afectaciones viales.-

Las afectaciones viales aplicables a los proyectos viales de corto plazo tendrán una vigencia de cuatro años, contados a partir de la promulgación de la correspondiente Programación del Desarrollo Urbanístico, propia de cada administración municipal. De requerir prolongar la vigencia de las afectaciones de proyectos de corto plazo, el Concejo

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

Municipal del GAD del cantón Guaranda, deberá hacerlo público a través de una ordenanza específica.

Los proyectos de mediano y largo plazos, más de cuatro y más de ocho años, respectivamente, tendrán la vigencia de los plazos determinados en la Plan de Tránsito y Transporte correspondiente.

INSTRUMENTOS DEL PLAN REGULADOR Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO

Actualización del Plan Regulador y de Ordenamiento Territorial Urbano

Art. 27. Revisión del Ordenamiento.-

Se refiere a cambios sustantivos del ordenamiento territorial urbano y de las regulaciones establecidas en esta Ordenanza, en atención a:

- Incumplimiento de las previsiones de crecimiento demográfico;
- Nuevo modelo territorial derivado de modificaciones de la estructura territorial político administrativo de la región;
- Modificaciones derivadas del Plan de Tránsito y Transporte.

Toda Revisión del Ordenamiento Territorial Urbano se hará con sujeción a estudios de naturaleza similar a los realizados para la formulación del Plan Regulador de Ordenamiento Territorial Urbano. Será aprobada por el Concejo Municipal del GAD del cantón Guaranda y publicada en la gaceta y página web del GAD del cantón Guaranda.

Art. 28. Modificación del Plan Regulador y de Ordenamiento Territorial Urbano.-

Se refiere a cambios puntuales, derivados de la aplicación de los siguientes instrumentos:

- Modificación del uso del suelo en un predio;
- Modificación de la intensidad de ocupación del suelo en un predio.

Art. 29. Modificación del uso del suelo.-

Las modificaciones del uso del suelo en predios de dominio público y de dominio privado de una hectárea o más de superficie las aprobará el Concejo Municipal del GAD del cantón Guaranda, sustentándose en un informe técnico que elaborará la dependencia municipal a cargo del control de la planificación.

El indicado informe técnico contendrá:

- Un registro actualizado de las actividades que se realizan en los predios ubicados en su entorno inmediato;
- Análisis del impacto ambiental que la modificación pudiere provocar en el sitio y su entorno.



Para calificar la viabilidad de la modificación solicitada se utilizarán los siguientes criterios:

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

- a) Se admitirán usos que generen menor impacto que el originalmente asignado, de acuerdo a los criterios descritos en el artículo 13 de esta Ordenanza.
- b) En el caso de usos de mayor impacto que el originalmente asignado, el solicitante deberá presentar un Estudio de Impacto Ambiental que proponga las correspondientes medidas de mitigación, a fin de evitar situaciones dañosas a los usos vecinos y al ambiente. Tal estudio y sus medidas deberán ser aprobados por la autoridad ambiental correspondiente; la negativa, de ser el caso, deberá ser motivada.

Art. 30. Modificación de la intensidad de ocupación del suelo en un predio.-

El GAD del cantón Guaranda, podrá autorizar la intensificación de la ocupación del suelo, densidad poblacional o edificabilidad, en atención a un Estudio de Impacto Ambiental que el interesado deberá adjuntar a su solicitud, el cual deberá contener, al menos:

- a) Demostración de que no se afectan los Derechos de la Naturaleza identificados en el artículo 9 de esta Ordenanza.
- b) Inclusión de medidas de mitigación de aquellas emisiones que afecten el buen vivir de los vecinos de los predios circundantes. Tratándose de proyectos que abarquen una o más manzanas, las medidas deben extenderse a las manzanas circundantes.
- c) Que la edificabilidad incrementada en el predio del caso, sumada a la de los restantes predios de la manzana (o de la zona si el predio equivale o excede una manzana), no rebasa la edificabilidad máxima normada para la manzana (o para la zona, si es el caso).
- d) Certificación de la entidad municipal o instituciones de servicio público de agua potable y alcantarillado, de energía eléctrica y de recolección de desechos, en el sentido de que las redes y servicios son suficientes para atender la demanda derivada de la intensificación.
- e) Estudio de emplazamiento del proyecto que contemple medidas que faciliten una transición adecuada, del tráfico peatonal y vehicular generado por el proyecto, y que permitan canalizar convenientemente los flujos hacia el espacio público con el cual se vincula.

La petición, para su resolución, deberá estar acompañada de un informe de la instancia municipal encargada del control de edificaciones, en el sentido de que el proyecto atiende los requerimientos descritos en los literales precedentes.

Tratándose de usos que, por su concentración de usuarios o actividades, son grandes generadores de tráfico, el Estudio de Impacto Ambiental deberá incorporar un informe de ingeniería de tráfico que demuestre que la red vial vecina, secundaria y primaria, es suficiente para receptor peatones y vehículos.

Esta norma de intensificación no será aplicable en las zonas con restricción de usos y edificación por haber sido calificadas como de alto riesgo o protección.

Parroquias:

REGULACIÓN DE PROCESOS DE PARCELACIÓN

Gabriel I.
Veintimilla

Art. 31. Normativa aplicable.

Los proyectos de parcelación atenderán las normas constantes en esta Ordenanza y bajo ningún concepto se contrapondrán a las disposiciones estipuladas para el efecto en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomías y Descentralización-COOTAD. De requerirse normas especiales, el Concejo Municipal del GAD del cantón Guaranda, las podrá autorizar como excepción; para tal efecto, el promotor presentará la correspondiente justificación, en concordancia con los procedimientos de autorización que para cada modalidad se establecen en esta Ordenanza.

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Art. 32. Vialidad.

Salinas

Las vías se sujetarán a las especificaciones establecidas en el cuadro anexo 2 Normas Técnicas de la Red Vial.

San Simón

Santa Fe

En el caso de macrolotizaciones, el promotor especificará en la memoria del proyecto y consignará físicamente en el sitio los niveles de rasante que posibiliten el adecuado escurrimiento de las aguas lluvias y a la implementación futura de los sistemas de infraestructura.

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

Art. 33. Parcelaciones del Suelo.-

Las urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, se sujetarán a las disposiciones sobre uso del suelo y zonificación establecidas en las disposiciones de esta Ordenanza.

Se considera urbanización a toda forma de división del suelo de la cual resulten más de diez lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio; este trámite, antes de la aprobación del Concejo Municipal del GAD el cantón Guaranda, será conocido por la Dirección de Planificación, la misma que emitirá el informe técnico para conocimiento de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo.

Se considera subdivisión a la división del suelo del cual resulten hasta diez lotes, solares o parcelas, con excepción de aquellos que resulten de sucesión por causa de muerte o donación legítima, sea que estas particiones se produzcan judicial o extrajudicialmente; este trámite será conocido y aprobado en la Dirección de Planificación, en casos especiales se necesitara la aprobación por parte del Concejo Municipal del GAD del cantón Guaranda, previo informe favorable de la Comisión de obras Públicas y Urbanismo.

Los trámites de reestructuración parcelaria, se los realizará a través de la Dirección de Planificación, de conformidad con lo establecido en el COOTAD.

DE LAS URBANIZACIONES

Art. 34. Generalidades.-

Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA

CONCEJALES

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán la superficie y el frente mínimos establecidos en la zonificación respectiva, pero se permitirá una tolerancia del 15 % en la superficie y el frente de los lotes.

No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al 50 % (27 grados), a menos que presenten justificativos técnicos que demuestran la bondad del suelo en relación con riesgos de deslizamiento.

Las Urbanizaciones se sujetarán a las normas y demás especificaciones técnicas que la Dirección de Planificación considere para su aprobación, luego de lo cuál será el Concejo Municipal del GAD del cantón Guaranda el que, en última instancia dé su aprobación.

En consecuencia los solares que conformen la nueva urbanización, tendrán las extensiones y superficies determinadas en los planos aprobados y no podrán ser subdivididos, vendidos o grabados por partes.

La prohibición que contiene el inciso anterior contará indefinidamente en todas las transferencias de dominio que hagan los contratantes o futuros propietarios de los solares.

El Urbanizador tendrá la ineludible obligación de realizar bajo su cuenta y costo las obras de infraestructura de la nueva Urbanización, no pudiendo enajenar los solares, mientras no se cumplan las exigencias de ésta Ordenanza.

El urbanizador de acuerdo a lo detallado en los planos aprobados realizará bajo su cuenta y costo las obras de infraestructura como son:

- Apertura de vías;
- Subrasante de aceras y calzada;
- Construcción de capas de rodadura de vehículos, bordillos y pavimentos de aceras, andenes y pasajes peatonales;
- Encepado de parques, jardines y arborización general; y,
- Obras de infraestructuras: alcantarillado, red de agua potable, red de instalaciones eléctricas, alumbrado y telefonía y otras, etc.

El Urbanizador contribuirá para el uso del colector general, en el cual vaya a depositar las aguas servidas de la Nueva Urbanización, contribuirá con el 1 % del costo de cada lote del terreno, que se pagará al GAD del cantón Guaranda al momento de la venta de cada lote de terreno

Considerando que en la Zona Central de la ciudad existen lotes de terrenos de dimensiones que permiten su fraccionamiento en uno o más, para contar con el permiso respectivo, pagarán al GAD del cantón Guaranda el costo de las obras que se encuentran realizadas (Canalización adoquinado, bordillos y aceras), y además, el cinco por ciento (5%) del valor comercial de cada lote de terreno, en caso de que la lotización no sea factible contemplar espacios comunales.

En aquellas Urbanizaciones, que han sido aprobadas por el GAD del cantón Guaranda no se concederán autorizaciones de ventas de lotes, hasta cuando realicen las obras de infraestructura, y sean cumplidos los artículos de esta ordenanza. O a su vez se

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

concederán autorizaciones de venta de lotes; dejando en hipoteca y a favor del GAD del cantón Guaranda, un determinado número de lotes, equivalentes al valor de los trabajos de urbanización.

Art. 35. Prohibición de Usar como Áreas Verdes.-

No pueden ser destinadas para espacios verdes y equipamientos las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías, canales abiertos, riberas de ríos, protección de quebradas, las vecinas a terrenos inestables.

El propietario entregará terrazadas y protegidas con muros de contención las áreas comunales o los espacios verdes y de equipamiento.

Cuando las áreas de afectación sean mayores al 30% de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino únicamente el equipamiento comunal determinado por las normas respectivas, el mismo que se localizará en el área urbanizable.

Art. 36. Deberes del Urbanizador.-

Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas al GAD del cantón Guaranda totalmente terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la Dirección de Planificación. El urbanizador además arborizará las áreas verdes de veredas y parterres con variedades forestales propias de la zona.

El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que estas sean entregadas al GAD del cantón Guaranda. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá como los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público de propiedad del GAD del cantón Guaranda.

Art. 37. Fajas de Protección.-

Si el predio limita o está atravesado por un río, se mantendrá una franja de protección de 50 metros de ancho de uso público, medidos horizontalmente desde la ribera. Si se trata de una quebrada, la franja será de 25 metros medidos desde el borde superior, constituyéndose en retiro obligatorio de construcción, al que las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso para su mantenimiento.

Art. 38. Excepciones para Subdivisiones.-

En los casos de subdivisión de un predio por: herencia, división de hecho y división judicial, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior al establecido en la reglamentación del sector por esta ordenanza, pero en ningún caso será menor de 72 metros cuadrados.

Art. 39. Redes de Servicios Públicos.-

Los proyectos de urbanización y subdivisión en áreas urbanas deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de éstos. El urbanizador construirá y entregará sin costo al GAD del cantón Guaranda las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

La dotación de agua potable y alcantarillado en áreas suburbanas y en áreas urbanas que no cuenten con este servicio, será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, por lo que para la obtención de autorización de la Dirección de Planificación de la forma de implantación de los lotes, se deberá obtener la aprobación del sistema de auto abastecimiento de agua potable y del sistema de desalojo de aguas servidas por la parte de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado y por parte de la Dirección de Obras Públicas.

Art. 40. Caso Especial de Aumento de Coeficientes.-

Los proyectos de urbanización concebidos con una estructura de centros urbanos cuya área mínima de espacio verde, sea de una hectárea y avenidas articuladas a la trama vial existente, podrán incrementar dos pisos de altura y los correspondientes coeficientes, pudiendo utilizar formas de ocupación y usos compatibles autorizados para el sector, previa consulta con la comisión de Obras Públicas y Urbanismo.

Art. 41. Planificación y Ejecución en Etapas.-

Toda urbanización podrá ser planificada y ejecutada por etapas y sus obras de urbanización serán entregadas al GAD del cantón Guaranda, previo el informe de las entidades responsables de los servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, parques y áreas verdes, telefonía, vialidad y señalización, recolección de desechos sólidos.

Art. 42. Casos Especiales de Subdivisión.-

En los casos de subdivisiones cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte, donaciones legítimas, o la partición judicial entre copropietarios, el tamaño del lote mínimo será el establecido en la reglamentación del sector. En los casos en que por causa de la partición se produjeran lotes de menor cabida a la prevista en la zonificación del sector, los copropietarios deberán declarar el predio en propiedad horizontal a fin de poder efectuar la partición y adjudicación de alícuotas.

Art. 43. Divisiones en Áreas Históricas.-

En las áreas históricas, para autorizar divisiones del suelo se tomarán en cuenta las siguientes disposiciones:

- El terreno edificable de un predio protegido es susceptible de subdivisión si cumple con los requisitos que para la división del suelo exige esta Ordenanza en concordancia con lo dispuesto por la Ley de Patrimonio. Si se subdividiera el predio, la edificación protegida conservará un área libre de terreno igual o mayor a la superficie construida en planta baja;
- Las edificaciones protegidas podrán ser consideradas como equipamiento comunal, debiendo en todo caso mantener una proporción de área libre no inferior a la señalada en el inciso anterior. Toda el área afectada, de estas edificaciones, podrá considerarse como área comunal;
- Se permite la subdivisión de unidades prediales edificadas, solamente cuando estén constituidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

de carácter morfológico, funcional o estilístico y siempre que no se corten crujeas o unidades con continuidad estructural; y,

- d) Se excluyen de esta norma los conjuntos o edificaciones monumentales y de interés especial. Estos predios con edificaciones catalogadas como de protección absoluta no podrán subdividirse en forma alguna, ni tampoco agregar nueva edificación, a menos que ésta sea accesoria o provisional para usos de seguridad, información o mantenimiento.

REGULACIÓN DE EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.

Art. 44. Definiciones.

Las normas que regulan los procesos de edificación se especifican según los siguientes indicadores:

44.1. Tipología de edificación.

De acuerdo a la forma de implantarse en el predio, los edificios se clasifican en:

a) Línea de lindero o de fábrica.

Pueden edificarse hasta hacer coincidir la construcción con el (los) lindero(s) frontal(es).

b) Con retiros.

Deberán mantener un retiro respecto de cada lindero frontal, entendiéndose como tal aquel que colinda con un espacio público. Se clasifican en:

1. Edificaciones aisladas, que a más del retiro frontal, deberán mantener retiros laterales y posteriores respecto de los predios vecinos;
2. Edificaciones pareadas o adosadas, que deberán disponer de retiros frontal, posterior y un lateral;
3. Edificaciones continuas, que deberán contar con retiros frontal y posterior.
4. Edificaciones continuas sobre línea de fábrica.

44.2. Densidad poblacional neta.

Permite establecer la habitabilidad máxima del predio.

44.3. Edificabilidad.



Permite establecer el área máxima de construcción en un predio, para lo cual se consignan, en el cuadro Normas de Edificación, los valores de los siguientes coeficientes:

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

anta Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

- Coeficiente de Ocupación del Suelo, COS.
- Coeficiente de Utilización del Suelo, CUS,
- Altura de la edificación.

44.4. Retiros.

Se aplicarán, donde sean exigibles, los retiros que se consignan en el cuadro incorporado al Art. 48, Normas para la Zonificación. En aquellos casos que no sea aplicable tal normativa, podrán aplicarse los siguientes criterios para la determinación de los retiros:

a) Frontales, cuyas dimensiones son:

- Cinco metros (5 m), en predios frentistas a la vialidad primaria;
- Tres metros (3 m) en predios frentistas a vías vehiculares secundarias;
- Un metro, cincuenta centímetros (1.5 m) en predios frentistas a vías peatonales.

b) Laterales, cuyas dimensiones deberán ser:

- Un metro (1 m), en predios de hasta diez metros de ancho;
- Diez por ciento (10%) del ancho del predio, hasta un máximo exigible de tres metros (3 m) en predios de más de diez metros de ancho.

c) Posteriores:

- Un metro (1m) en solares con un fondo promedio de hasta diez metros;
- Diez por ciento (10%) del fondo promedio, hasta un máximo de tres metros en predios con fondos de más de diez metros.

En predios esquineros, se considerarán solo retiros frontales y laterales.

En edificaciones a línea de lindero o fábrica, se podrá prescindir del retiro posterior en los siguientes casos:

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

- Si se tratare de locales no habitables;
- Si el retiro posterior se sustituye con un área equivalente, en uno o más patios de luz, que deberán tener mínimo dos metros (2 m) por lado.

44.5 Altura.

Se consignará como número máximo de plantas admisibles. Se considerará planta todo volumen delimitado entre pisos.

Como altura se considerarán las plantas por encima del nivel de bordillo. No se considerarán como planta los "mezanines", siempre y cuando éstos se vinculen con una escalera o rampa a una planta y su área sea de hasta máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de aquella.

Art. 45. Normativa aplicable

45.1. Normas de edificación.

En atención a la clasificación del suelo por su calidad, para efecto de la determinación la intensidad de ocupación del mismo para cada una de las subzonas resultantes, en concordancia con lo establecido en el Art. 46 de esta ordenanza, se atenderá los siguientes criterios:

- En suelo de clasificación 1, se admitirán las densidades y edificabilidad más altas, así como la mezcla de usos más compleja;
- En suelos de clasificación 2 y 3, se admitirá densidades y edificabilidad medias, y las mezclas medias;
- En suelo de clasificación 4, se podrá admitir densidad y edificabilidad hasta media, dependiendo del estudio de suelo, un solo uso;
- En suelo de clasificación 5, densidades y edificabilidad bajas, previa determinaciones del correspondiente estudio del suelo, un solo uso.
- La densidad aplicable es neta. Esta se utilizará para determinar la cantidad máxima admisible de ocupantes en edificios habitacionales permanentes y en los habitacionales temporales, correspondientes a hoteles, hostales y similares.
- Para el caso de edificios de oficinas, el número máximo de puestos de trabajo equivaldrá al doble del número de habitantes admisibles en el predio, según las normas aplicables para la subzona del caso.
- En caso de predios con áreas menores a los establecidos como mínimos en la correspondiente subzona, la oficina municipal de control de edificaciones determinará las aplicables, las que en ningún caso excederán la edificabilidad prevista para el predio del tamaño más cercano.



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

Parroquias:

Gabriel I.
veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

anta Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

Las normas mencionadas se aplicarán mediante zonas y subzonas de acuerdo a la clasificación que se indica a continuación y de manera gráfica en el Plano de Zonificación PU-010:

Zonas residenciales

SUBZONA	IMPLANTACIÓN					
	CSLF	C-RF	A	P	C	V
ZR-1	-	SI	SI	-	-	-
ZR-2	-	SI	SI	-	-	-
ZR-3	-	SI	SI	SI	-	-
ZR-4	-	SI	SI	SI	SI	-
ZR-5	-	SI	SI	SI	SI	SI
SUBZONA	IMPLANTACIÓN					
	CSLF	CRF	A	P	C	V
ZC-H	SI	-	-	-	SI	-

Zona
patrimonial

Zonas
centrales y

corredores comerciales

SUBZONA	IMPLANTACIÓN					
	CSLFLL	CRF	A	P	C	V
ZC-1	SI	-	-	-	SI	-
CC-1	-	SI	SI	-	-	-
ZC-2	SI	-	-	-	SI	-
CC-2	-	SI	SI	-	-	-
ZC-3/4	SI	-	-	-	SI	-
CC-3/4	-	SI	SI	-	-	-
ZC-5	SI	-	-	-	SI	-
SUBZONA	IMPLANTACIÓN					
	CSLF	CRF	A	P	C	V
ZI-1	-	SI	SI	-	-	-
ZI-2	-	SI	SI	-	-	-
ZI-P	-	SI	SI	-	-	-

Zonas
industriales

DE LA

ZONIFICACIÓN

Art.46. Aspectos Determinados por la Zonificación.-

Considerando que la zonificación no plantea detalladamente para los diferentes sectores

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

o subzonas de la ciudad, el tipo de edificación, retiros laterales, retiros interiores, coeficientes de uso de suelo, el departamento de Planificación Municipal comunicará por escrito en el informe de regulación urbana (informe de línea de fábrica) las características constructivas que armonicen con el entorno.

Art.47. Alcance de la Zonificación.-

Los lotes que tengan su frente hacia un eje vial, tendrán una afectación especial dada por la zonificación.

En terrenos con frente a las avenidas y espacios públicos no edificables, cuyo ancho sea mayor o igual a quince metros y que tengan retiros frontales de edificación de cinco metros, ubicados en sectores donde la zonificación autoriza cuatro pisos de altura (doce metros), podrá autorizarse una altura máxima de seis pisos (dieciocho metros) y los demás datos de zonificación correspondientes.

ZONIFICACIÓN URBANA.-

Cuando el lote tenga dos o más zonificaciones, podrá acogerse al uso y a la zonificación de mayor altura, pero respetará las condiciones de ocupación y retiros de cada vía. En caso de división de la propiedad podrá acogerse al lote mínimo de la zonificación menor. Los programas de vivienda y urbanizaciones aprobados antes de la vigencia de esta Ordenanza que tengan un retiro frontal de tres metros no podrán ser modificados sin contar con un estudio especial realizado por la Dirección de Planificación, que emitirá su informe para resolución del Alcalde.

Art. 48. Normas para la Zonificación.-

En el cuadro siguiente se detallan los parámetros que deberá considerar el Departamento de Planificación Municipal para la emisión del Informe de Regulación Urbana (informe de línea de fábrica). Estos parámetros se complementarán con las características constructivas del entorno del predio del caso y con los criterios aplicables a la clasificación del suelo por su calidad, descritos en el Art. 45 de esta Ordenanza.

El Informe de Regulación Urbana es de cumplimiento obligado de parte de los propietarios, promotores y profesionales de la construcción previamente a realizar cualquier tipo de edificación dentro de la zona urbana de Guaranda.

Art.49. Codificación de Zonificación Urbana.-

Para la codificación de la zonificación, se establece un código alfanumérico compuesto de una sigla y cinco dígitos, cuyos significados son los siguientes:

a) La sigla identifica la forma de ocupación:

CSLFL= Continua sobre línea de fabrica

CRF= Continua con retiro frontal

A= Aislada

P= Pareada

C= Continua

V= Vertical

b) Los primeros tres dígitos identifican la dimensión del lote mínimo: 001, lote mínimo



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

anta Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

para programas de interés social; 002, doscientos metros cuadrados; 003, trescientos metros cuadrados; 004, cuatrocientos metros cuadrados; 005, quinientos metros cuadrados; 006, seiscientos metros cuadrados; 008, ochocientos metros cuadrados; 010, mil metros cuadrados; 020, dos mil metros cuadrados; 025, dos mil quinientos metros cuadrados; 050, cinco mil metros cuadrados; 250, veinticinco mil metros cuadrados; y 500, cincuenta mil metros cuadrados; y,

c) El cuarto y quinto determinan el número de pisos: 02, 03, 04, 06 pisos.

Art.50. Retiros.-

Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección de Planificación, determinará el retiro y la forma de ocupación correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.

Art.51. Lotes Menores a los Previstos en la Zonificación.-

En el caso de que existan lotes de superficies menores a los lotes mínimos establecidos por la zonificación del sector, las edificaciones se sujetarán a los datos de altura, retiros, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo y densidad de esa zonificación.

Art.52. Edificaciones en Áreas Históricas.-

En las áreas históricas si la edificación se encontrara dentro de las clasificaciones del inventario de edificaciones, bajo las denominaciones de: Monumental; Relevante; Conjunto Urbano; Arquitectura Tradicional Selectiva; Arquitectónico Estético; Histórico; Tecnológico; Simbólico; Ruina Histórica; Sustitución; prevalecerán sobre la zonificación general las características de la edificación existente.

Art. 53. Compatibilidad de usos.

Las normas de edificación se complementan con las siguientes, que admiten la coexistencia de los usos permitidos con otros condicionados:

Uso residencial

Se considerarán cuatro tipos de subzonas residenciales:

- De uso exclusivamente Residencial, Compatibilidad A;
- De uso Residencial combinado con Comercio Tipo 1, Compatibilidad B;
- De uso Residencial combinado con Comercio tipo 1 y 2, Compatibilidad C;
- De uso Residencial combinado con Comercio 1, 2 y 3, más Industrial de Bajo Impacto, Compatibilidad D.

Compatibilidad A

Uso permitido	Uso condicionado	Uso prohibido
Residencial unifamiliar	Equipamiento sectorial en	Todos los demás

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

	solar y planificada	localización
--	------------------------	--------------

Compatibilidad B

Uso permitido	Uso condicionado	Uso prohibido
Residencial unifamiliar y bifamiliar	Equipamiento sectorial en solar y localización planificada Comercio vecinal 1, combinados en un mismo solar con vivienda: tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, lavanderías en seco, consultorios profesionales, sastrerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías	Residencial multifamiliar Comercio 2 y 3 Equipamiento Zonal, Especial y de servicios Públicos Industria

Compatibilidad C

Uso permitido	Uso condicionado	Uso prohibido
Residencial unifamiliar y bifamiliar	Equipamiento sectorial, mercados, centros comerciales, almacenes, distribución de comestibles, en solar y localización planificada Comercio vecinal 1, combinados en un mismo solar con vivienda: tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, lavanderías en seco, consultorios profesionales, sastrerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías. Comercio sectorial 2, en solares independientes: Almacenes de artículos de hogar, imprentas, oficinas profesionales, hoteles, restaurantes, agencias de bancos, importaciones, viajes y turismo, financieras, micro mercados, bodegas de abastos, ferreterías,	Residencial multifamiliar Comercio 3 Equipamiento Zonal, Especial y de servicios Públicos Industria



Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Cimiátug



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

	materiales eléctricos, vidrierías, metales y pinturas	
--	---	--

Compatibilidad D

Uso permitido	Uso condicionado	Uso prohibido
Residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Equipamiento sectorial, mercados, centros comerciales, almacenes, distribución de comestibles, en solar y localización planificada Comercio vecinal 1, combinados en un mismo solar con vivienda: tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, lavanderías en seco, consultorios profesionales, sastrerías, reparación de calzado, joyerías y relojerías. Comercio sectorial 2, en solares independientes: Almacenes de artículos de hogar, imprentas, oficinas profesionales, hoteles, restaurantes, agencias de bancos, importaciones, viajes y turismo, financieras, micro mercados, bodegas de abastos, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías, metales y pinturas Comercio especial 3, en solares independientes: almacenes industriales, bodegas comerciales, materiales de construcción y agropecuarios, gasolineras y autoservicios, lubricadoras, lavadoras, vulcanizadoras, depósitos de distribución de GLP, bares, discotecas, salas de juegos. Industria de bajo impacto, en solares independientes: talleres artesanales, pequeña industria de procesos mayoritariamente secos, talleres	Comercio restringido Equipamiento Zonal, Especial y de servicios Públicos Industria de mediano y alto impacto Industria peligrosa

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

	fotográficos, mecánicas automotrices livianas, confecciones de manufacturas y joyas.	
--	--	--

Uso comercial y de servicios

Incluye dos tipos de subzonas:

- Zonas Especiales Histórico Patrimoniales (ZE-H);
- Zonas Centrales (ZC) y Corredores Comerciales (CC)

Zonas Especiales Histórico Patrimoniales (ZE-H)

Uso permitido	Uso condicionado	Uso prohibido
Comercio 1, 2 y 3 Vivienda	En solar independiente: equipamiento zonal, sectorial y especial, y de servicios públicos; artesanías	Industria de mediano y bajo impacto Industria peligrosa

Zonas Centrales (ZC) y Corredores Comerciales (CC)

Uso permitido	Uso condicionado	Uso prohibido
Comercio 1, 2 y 3	Equipamiento sectorial, zonal y especial, en solares independientes Equipamiento de servicios público, en solar y localización planificada Industria de bajo impacto, en solares independientes	Industria de mediano y bajo impacto Industria peligrosa

Usos industriales

Comprende tres tipos de subzonas:

- De bajo y mediano impacto, ZI-1
- De alto impacto, ZI-2
- Peligrosa, ZI-P

ZI-1

Uso permitido	Uso condicionado	Uso prohibido
Industria de bajo y	Vivienda y equipamiento sectorial, solo como	Industria de alto impacto y peligrosa

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

mediano impacto	programa habitacional autorizado y separado con espacio público del industrial	Equipamiento zonal y especial. Equipamiento de servicios públicos
-----------------	--	--

ZI-2

Uso permitido	Uso condicionado	Uso prohibido
Industria de alto impacto		Vivienda Equipamiento sectorial, zonal y especial. Equipamiento de servicios públicos Industria peligrosa

ZI-P

La industria peligrosa solo se admitirá fuera del perímetro urbano, en suelo de calidad 1, en polígono determinado para el efecto.

Uso permitido	Uso condicionado	Uso prohibido
Industria peligrosa		Todos los demás

DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES

Art. 54. Generalidades.-

Ninguna persona natural o jurídica podrá efectuar obra alguna en calles, plazas y parques de la ciudad de Guaranda y demás áreas urbanas del cantón, sin que exista autorización por parte del Alcalde, previo cumplimiento de los requisitos puntualizados en esta ordenanza.

Art.55. Especificaciones.-

Toda construcción, reconstrucción o ampliación de edificios, muros o cerramientos, no podrá efectuarse sin la autorización previa del Alcalde, quién cuidará de que tales obras se realicen respetando la línea de fábrica que se establece en la zonificación, dentro de las condiciones necesarias de salubridad e higiene y adoptando las medidas convenientes a fin de prever de la facilidad para la instalación de los conductos de agua potable, canalización, alcantarillado, instalaciones eléctricas y telefónicas necesarias.

Art. 56. OCUPACIÓN DE LOS RETIROS REGLAMENTARIOS.-

Las calles, plazas y sitios verdes de la ciudad de Guaranda y áreas urbanas del cantón, no podrán ser ocupados en parte alguna por columnas, pilastras, gradas, umbrales y



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

cualquier otra clase de construcción destinados a servir de comodidad u ornato de los edificios.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

Art.57. RETIROS DE LAS CONSTRUCCIONES.-

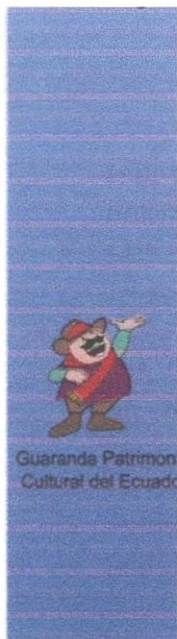
Todas las construcciones que se realicen dentro del perímetro urbano de la ciudad, y en todas las áreas urbanas del cantón, deberán acatar las siguientes disposiciones reglamentarias:

- Las construcciones deberán realizarse sobre línea de fábrica, contar con los respectivos portales si lo hubiere en el sector y respetar retiros frontales y demás normas establecidas en esta Ordenanza.
- En las construcciones sobre línea de fábrica, sin retiros, guardará las mismas características arquitectónicas y simétricas del entorno, respetando las normas establecidas en esta Ordenanza.
- En las edificaciones sobre línea de fábrica, de ninguna manera se construirá espacios habitados en volados, los balcones se construirán a una distancia mínima de 1.50 metros de las medianías laterales.
- Considerando que la ciudad presenta una vista aérea de singulares características y belleza, sean éstas sobre línea de fábrica o con retiros, las cubiertas serán conformadas con un mínimo del 50% de cubiertas inclinadas, pudiendo ser de losa, fibro cemento, teja u otro material, los mismos que recibirán un acabado final color café rojizo oscuro que armonice con el entorno.
- En las fachadas de las construcciones sobre línea de fábrica, se permitirán que las marquesinas y elementos ornamentales en plantas altas sobresalgan en volado una distancia máxima de 30 centímetros.
- Todas las culatas de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.
- Considerando que la Zonificación, no plantea detalladamente, para los diferentes sectores de la ciudad, el tipo de edificación, retiros laterales, retiros interiores, coeficientes de uso de suelo, etc., el Departamento de Planificación Municipal comunicará, por escrito, en el Informe de Regulación Urbana (informe de línea de fábrica), las características constructivas que armonicen con el entorno.
- Para las Urbanizaciones de tipo residencial, sean privadas, o auspiciadas por el BEV o el IESE, deberán respetar un retiro frontal mínimo de 3 metros.
- Para reparación o ampliaciones en las que no se requiera la construcción de elementos estructurales, el interesado presentará con la responsabilidad de un Ingeniero o Arquitecto, una descripción detallada de la obra indicada, los materiales a emplearse y su respectivo costo.

Art.58. Altura de las Edificaciones.-

Todas las construcciones se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- Se considera altura de edificación máxima a la asignada en el informe de línea de fábrica, la misma que será correspondiente tanto en número de pisos como en distancia vertical.
- La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las



Direcciones de su topografía.

- c) En terrenos planos la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables que se encuentren parcial o totalmente sobre el nivel de la acera y para el CUS se contabilizará únicamente los locales habitables.
- d) La altura de la edificación se medirá en cada volumen de aterrazamiento en una superficie mayor al 50 % del COS reglamentario podrán ubicarse locales habitables o no habitables hasta un máximo de dos pisos de altura.
- e) Los traslapes o superposiciones producidas por el aterrazamiento igualmente no se contabilizarán, en la sumatoria de pisos y en el cálculo de la altura de edificaciones.
- f) En estos casos igualmente, el establecimiento del CUS contabilizará todos los locales habitables.

Art. 59. Excavaciones.-

En terreno con pendiente positiva o negativa, no se podrán realizar excavaciones que superen el 60 % de su área. La edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrazados, cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 15 metros en dirección de la pendiente.

Art. 60. Ocupación de los retiros.-

Las construcciones se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) La ocupación de los retiros en terrenos con usos residenciales con pendiente positiva y siempre que la topografía del terreno permita ocupar el retiro frontal y tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía, podrá tener, máximo dos accesos desde la calle.
- b) Las escaleras de acceso, al nivel de ingreso en planta baja pueden ocupar los retiros frontales y laterales, a partir de ese nivel las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.
- c) En terrenos con uso residencial y con pendiente negativa y siempre que la topografía del terreno permita ocupar el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos y o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía.
- d) Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso a partir de ese nivel, la escalera deberá ser por el interior del edificio. El retiro lateral puede utilizar para construir escaleras únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera pero respetando la pendiente natural del terreno.
- e) En terreno con usos múltiples con pendiente positiva y retiro frontal, la edificación no podrá ocupar ese retiro debiendo tratarse como prolongación de la acera y será de uso público. Preferentemente deberá efectuarse el desbanque necesario a fin de que la acera y el retiro frontal tengan niveles similares.
- f) En terrenos con usos múltiples con pendiente negativa y retiro frontal la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud con locales no habitables tales como

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

- garajes accesos y o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía.
- g) La cubierta del retiro frontal ocupado en subsuelo deberá tratarse como prolongación de la acera y será de uso público. La altura máxima de esta losa de cubierta sobre el nivel de la acera será de 1 metro en el punto más desfavorable.
- h) Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores al 50 % para la ejecución de los proyectos será necesario un estudio específico del suelo, de los desbanques y taludes que presentará previamente el interesado a la Dirección de Planificación para su aprobación.
- i) La Dirección de Planificación previa solicitud del interesado podrá autorizar la ocupación en subsuelo del retiro frontal para estacionamientos y locales no habitables, siempre y cuando el trazado vial esté definido y se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura tales como: bordillos, capa de rodadura agua potable energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos.
- j) En los casos no contemplados en los párrafos anteriores de este artículo se sujetarán a lo que dispone esta reglamentación en relación con la ocupación de los retiros frontales, altura de edificación y coeficientes de ocupación y utilidades del suelo.

Art.61. Altura de Entrepisos.-

La altura de entepiso de cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determine requerimientos técnicos estructurales, o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación. En las áreas históricas la altura de entepiso estará determinada por la existente o se tomará como referencia a las alturas de edificaciones aledañas.

Art.62. Áreas de Contabilización para Efecto de Cálculo del CUS.-

Para el cálculo del CUS, se excluye las áreas de servicio Comunal tales como: Escaleras circulaciones horizontales, circulaciones generales, ascensores. Ductos de basura y de instalaciones, los estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelos. Además no se contabilizarán las áreas de equipamiento Comunal establecidas por las normas Municipales.

Art.63. Iluminación y Ventilación de los Locales.-

El GAD del cantón Guaranda previamente a la aprobación de los planos para la construcción, ampliación o reconstrucción, deberá comprobar el sitio o edificio en el que se va a realizar la obra y exigirá que ella contemple los requisitos indispensables de iluminación, ventilación, alumbrado e higiene y en función de que se cumplan estas condiciones, el departamento correspondiente, procederá a la aprobación de los planos de la edificación, ampliación o reparación.

Art.64. Puestos de Estacionamiento.-

Para el cálculo de números de puestos de estacionamientos se seguirán las reglas generales contenidas en las normas técnicas que se apliquen para el efecto, y además se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicados en esquinas ni a través de plazas,

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

plazoletas, parques, parterres, ni pretilos y se lo hará siempre desde una vía pública.

- b) En caso de que el predio tenga acceso a dos vías el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía.
- c) Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad horizontal, de tres metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente.
- d) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros
- e) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal de alarma- luz. Esta será lo suficientemente visible para los peatones indicando el instante de salida de los vehículos.
- f) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales a excepción de las edificaciones protegidas catalogadas como protección absolutas y o de interés especial o monumental. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 30 % del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10 metros el acceso vehicular será de 3 metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2.20 y máxima de 3.50 metros.
- g) Cuando se trate de edificaciones en lotes menores a 200 m² el número de estacionamientos podrá disminuirse en el 50 %.
- h) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas en predio que no permitan la ampliación de números de estacionamientos previstos en el código de arquitectura y urbanismo, se exigirá los que técnicamente sean los recomendables, además, se procederá de igual forma en edificaciones construidas que vaya a ser declaradas en propiedad horizontal antes de la vigencia de esta ordenanza.
- i) No se podrá modificar los bordillos, las aceras, ni las rasantes, sin previa autorización expresa del GAD del cantón Guaranda.
- j) En las áreas históricas se podrá autoriza accesos vehiculares y sitios de estacionamiento interior, siempre y cuando el ancho libre del zaguán así lo permita por ningún concepto desvirtuarán elementos tipológicos de la edificación en especial portadas, enmarcados de piedra, cornisas, molduras, pisos de adoquín de piedra o sillar, arcos, galerías, corredores ni patios.

Art.65. Disminución del Número de Estacionamientos.-

El Alcalde, resolverá la disminución del número de estacionamientos en los casos de establecimiento educativos primarios pre - primario y secundarios, previo informe favorable de la Dirección de Planificación.

Art.66. Ocupación Provisional.-

Ocupación provisional en todos los predios podrán autorizarse con carácter provisional usos recreativos, comerciales para estacionamientos y publicidad. Las edificaciones construidas deben tener carácter provisional y ser de tipo desmontable. Queda prohibida la ocupación de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos años, pasado este lapso, el GAD del cantón Guaranda podrá requerir o



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones sin derecho a indemnización.
DE LAS EDIFICACIONES EN LAS ÁREAS HISTÓRICAS

Parroquias:

Gabriel I. Veintimilla
Art.67. Intervenciones de Conservación.-
Todas las edificaciones con protección absoluta o parcial, están sujetas a intervenciones de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento, que manteniendo su tipología, esta permita nuevos usos compatibles para dichas edificaciones y el reciclaje de sus espacios.

Guanujo
Art.68. Componentes Sujetos a Conservación y Recuperación.-
En las edificaciones bajo protección absoluta o parcial, todos sus componentes serán sujetos de conservación y recuperación, de acuerdo a la siguiente categoría:

Facundo Vela
a) Espaciales: ambientes cerrados y abiertos;

Julio Moreno
b) Organizativos: zaguanes, galerías, patios, escaleras y portales;

Salinas
c) Constructivos: paredes, elementos portantes (muros y columnas), entresijos, cubiertas, pilastras, arquerías, bóvedas, cielo rasos, armaduras, dinteles y zócalos;

San Simón
d) Compositivos: portadas, balcones, puertas, ventanas, balaustradas, aleros, molduras, pavimentos, empedrados, cerámicos, murales, vitrales, forjados y barandas; y,

Santa Fe
e) Del entorno: áreas de vinculación con el espacio público, cerramientos, jardines y vegetación.

San Lorenzo

San Luis de Pambil
Art.69. Intervenciones de Recuperación.-
Las edificaciones con protección absoluta, con niveles de deterioro reversible o que presenten elementos añadidos, impropios, están sujetas a intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde se hubiere perdido partes de la edificación.

Las edificaciones con protección parcial, están sujetas a intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración y/o de rehabilitación en el todo o en partes de la edificación y, con obras de reconstrucción en donde se hayan perdido partes de ella.

Art.70. Nuevas Edificaciones.-
Se autorizará nueva edificación bajo los lineamientos proporcionados por la Dirección de Planificación, que garanticen la adecuada integración al entorno urbano, cuando una edificación protegida ha sido derrocada con autorización por amenaza de ruina. El seguimiento, control y aprobación serán responsabilidad de la Dirección de Planificación, donde se encuentre el bien. Toda nueva edificación se acogerá a las disposiciones de esta ordenanza y a las características arquitectónicas de la tipología dominante de la manzana y tramo.

Art.71. Derrocamiento no Autorizados.-
Cuando una edificación protegida hubiese sido derrocada sin autorización, se obligará al propietario a su restitución total en su implantación original y de acuerdo a las características arquitectónicas y técnicas establecidas por la Dirección de Planificación, de conformidad con el inventario selectivo, sin perjuicio de las sanciones administrativas y

penales a que hubiere lugar.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

Art.-72. - Edificaciones en Mal Estado.-

Las edificaciones que se encuentren en mal estado y que atenten contra la seguridad y el ornato, serán objeto de demolición, para lo cual previamente la Alcaldía del Cantón Guaranda solicitará informe a la Dirección de Planificación del GAD del cantón Guaranda y si el caso amerita al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, los mismos que realizarán las inspecciones que fuesen necesarias y solicitaran al propietario, adjunte un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación, suscrito por un Arquitecto o Ingeniero Civil debidamente habilitado. Sobre esta base y conforme lo dispone la ley y esta ordenanza, se procederá a la demolición.

Art.73. Obras de Mantenimiento.-

Las obras de mantenimiento de las edificaciones de las áreas históricas, tienen el carácter de permanentes y obligatorias para sus propietarios sean estos personas naturales o jurídicas, entidades del sector público nacional, local o de las iglesias. El mantenimiento de la pintura deberá realizarse por lo menos una vez al año. Esta disposición es aplicable para todas las áreas urbanas del Cantón Guaranda.

Art. 74. Intervenciones de Rehabilitación.-

Las intervenciones de rehabilitación de los predios incluidos dentro del inventario del INPC y calificados como rehabilitables se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Debe respetarse la tipología de la edificación, esto es, la distribución espacial, la forma de ocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas, y la estructura portante.
- b) Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas y de confort.
- c) Se permite cubrir los patios con material translúcido o transparente exclusivamente en los casos de edificaciones no residenciales.
- d) La construcción de cubiertas en los patios deberá ser reversible y no afectará a las condiciones estructurales y morfológicas de la edificación. No se admitirán cubiertas de los patios apoyadas en entresijos ni en aleros. Deberán presentarse los detalles constructivos correspondientes.
- e) No se podrá modificar la altura de entresijos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a 4,6 metros, caso en el que podrán construirse altillos con un área máxima igual al 60 % del área del ambiente intervenido y no se afecten puertas y ventanas, sin realizar aberturas adicionales hacia las fachadas protegidas.
- f) Se permite el uso de claraboyas a ras de cubierta.
- g) Las cubiertas mantendrán pendientes no inferiores a 30 grados y su recubrimiento superior será de teja de barro cocido, salvo los casos excepcionales de edificios cuyo diseño original tiene otros materiales.
- h) No se podrá modificar las fachadas que dan a la calle ni otras expresamente protegidas, excepto cuando se trate de eliminar elementos extraños a la fachada original.



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

Parroquias:

- Gabriel I. Veintimilla
- Ángel P. Chávez
- Guanujo
- Facundo Vela
- Julio Moreno
- Salinas
- San Simón
- Santa Fe
- San Lorenzo
- San Luís de Pambil
- Simiátug
- i) Se prohíbe el revestimiento de fachadas o muros externos con graniplast, amiante, grafiados y otros materiales incompatibles sobre la tierra y el adobe. Los acabados y texturas se mantendrán en lo que se refiere a materiales naturales vistos como la piedra, la madera y los cerámicos.
- j) Las fachadas deberán recuperar sus características morfológicas y ornamentales, tales como: aberturas y llenos, aleros, balcones portadas, balaustradas, antepechos y resaltes. En el caso de que se hubieren perdido los elementos documentales y bibliográficos del elemento deberán rescatarse sus características tipológicas en correspondencia a las predominantes en el tramo donde se ubica la edificación o en tipologías arquitectónicas similares.
- k) En caso de pérdida de elementos de fachada o parte de ellos podrá recreárselos, expresando la intervención contemporánea, pero siempre en armonía con lo existente.
- l) La consolidación de muros de adobe o tapial podrá realizarse únicamente con materiales de tierra cruda o cocida, piedra o madera. En los casos justificados técnicamente se podrá construir estructuras adicionales a las existentes, que se regirán por las siguientes normas:
- l.1. Podrán utilizarse materiales constructivos, tradicionales o contemporáneos, incluyendo tecnologías alternativas. Siempre y cuando sean compatibles con la estructura intervenida y las adyacentes.
- l.2. Las estructuras de acero u hormigón deberán aislarse mediante una separación de al menos 8 cm por cada 5 m de altura o fracción superior a 3m esta separación podrá ser una cámara de aire, o rellena con materiales aislantes entre los muros y el hormigón. Estas separaciones deberán estar debidamente protegidas de la humedad y de las filtraciones.

Art.75. Puertas y Ventanas.-

Las puertas y ventanas se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Puertas.- Sé prohíbe el uso de puertas metálicas enrollables vistas desde el exterior. Si su uso fuere imprescindible por razones de seguridad, se utilizarán únicamente como segunda puerta o traspuerta, debiendo en este caso colocarse una primera puerta de madera o hierro madera, abatible o desmontable.
- Las excepciones a esta norma, estarán condicionadas a propuestas alternativas que signifiquen un aporte como solución Arquitectónica evidente.
- b) Ventanas.- En las ventanas tipo vitrina, se aceptarán, las siguientes opciones: Ventanas sin ningún elemento adicional que facilite el exterior, pudiendo disponerse atrás del vidrio de cortina metálica tipo coqueado, y Contraventanas de madera al interior, las cuales pueden ser fijas, móviles o desmontables.

Art.76. Balcones.-

No se permite eliminar ni cerrar los balcones, excepto si está es una característica original de la edificación rehabilitada. En este caso, se justificará con documentos y diseños

gráficos.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

Art. 77. Protección Solar.-

Se permite el uso de lonas de protección solar sobre accesos, vitrinas y ventanas, y de marquesinas sobre accesos siempre y cuando sean de estructura liviana con sujeciones en la fachada y cuya altura útil respecto a la acera no sea menor a 1.50m. Serán reversibles y de considerarlo necesario, el GAD del cantón Guaranda podrá disponer su retiro.

Art. 78. Patios Existentes.-

Se respetará la tipología de patios existentes de acuerdo a la siguiente disposición:

- a) Se establece como mínimos, una área abierta de 24.00 m² y dimensiones de 6m x 4m sin considerar el ancho de las galerías, las mismas que deberán tener por lo menos un ancho de 1.00 m libre. Para la determinación de las dimensiones de los patios no se considerarán los aleros.
- b) Cuando las dimensiones del lote o del área de edificación reglamentaria no permitiesen cumplir con esto, se aceptarán dimensiones que en ningún caso sean inferiores a 3m por lado y área mínima de 12.00 m².
- c) La ubicación de bloques de escaleras, no deberá afectar las estructuras existentes ni vecinas y su volumen no se expresará en fachadas exteriores.
- d) Los zaguanes podrán ubicarse al centro o a los costados laterales de la edificación propuesta, y su ancho mínimo será de 1.80m. de existir el zaguán en edificaciones a completarse con nueva construcción, deberá obligatoriamente mantenerlo.
- e) Es posible incorporar en el diseño de nuevas fachadas elementos ornamentales, en concordancia con las tipologías ornamentales prevalecientes en el área de protección.
- f) La fachada deberá tener una composición unitaria. Las alturas de los vanos, su forma y proporciones, así como la altura de cada piso, deberán guardar relación con las edificaciones colindantes y vecinas. La altura de planta baja, a no ser por razones de pendientes del terreno, no será mayor a la altura de dos pisos.
- g) Las ventanas serán preferentemente rectangulares y de composición vertical. El tramo mínimo entre medianera y vano será de ochenta centímetros. La distancia mínima entre vano y alero o cornisa será también de ochenta centímetros.
- h) Las ventanas tipo vitrina en planta baja no podrán superar las siguientes dimensiones: ancho 1,50m, altura 2.50m. desde el nivel de acera, con antepecho mínimo de 60 cm. Siempre la altura neta debe ser mayor que el ancho con por lo menos 70 cm.
- i) No se permiten los voladizos de ambientes cerrados de cualquier tipo. El volado máximo de los balcones y cornisas será de 80 centímetros.
- j) Cuando las edificaciones contemplen alero, el volado de estos será de 55 cm., como mínimo, y de 80cm. máximo, excepto cuando se trate de edificación nueva integrada a una existente cuya característica original presente dimensiones diferentes.
- k) Deberán contar con canales para recolección de aguas lluvias,
- l) Todos los elementos sobresalidos de fachada a más de cumplir con las especificaciones anteriores, serán inferiores en por lo menos 20cm. al ancho de la



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

acera.

- m) La composición volumétrica en general, y de la fachada y elementos integrantes de la misma en particular, deberán responder adecuadamente (con las demostraciones gráficas que sea necesarias) a la integración de la nueva edificación en el entorno y a la restitución de la imagen urbana.
- n) Las obras de mantenimiento de las edificaciones de las áreas históricas, tienen el carácter de permanentes y obligatorias para sus propietarios sean estos personas naturales o jurídicas, entidades del sector público nacional o local o de las Iglesias

Art.79. Pintura.-

El mantenimiento de la pintura deberá realizarse por lo menos una vez al año. Esta disposición es aplicable para todas las áreas urbanas del Cantón Guaranda, de acuerdo a la siguiente disposición:

- a) Para las modificaciones a estas disposiciones se requerirá de la aprobación de la Dirección de Planificación.
- b) En los núcleos históricos de la ciudad se procederá con el Plan de recuperaciones del color.

Art.80. Bajantes de Agua Lluvia.-

Es obligatorio y necesario la colocación y el mantenimiento de los canales recolectores con sus respectivos bajantes de agua lluvia, las mismas que serán debidamente canalizada hacia una caja de revisión y por ultimo a depositarse en los colectores generales o la canalización pública. En ningún caso se permitirá que las aguas provenientes de lluvia caigan desde los tejados. La inobservancia a esta disposición será objeto de la acción correspondiente a través de la Comisaria Municipal de construcciones, y se procederá a las sanciones de acuerdo al capítulo correspondiente.

Art.81. Prohibición de Colocar Propaganda.-

Se prohíbe manchar las paredes de los edificios públicos o privados con propagandas comerciales políticas o de cualquier otra índole, para lo cual los afiches, anuncios, carteles, avisos, se colocarán en los lugares que para el efecto designe el GAD del cantón Guaranda.

Art.82. Sanciones para la Prohibición de Colocar Propaganda.-

Quien contraviniera ésta disposición pagará los daños ocasionados sin perjuicio de una multa que se establece en la Ordenanza correspondiente. Concédase acción popular para denunciar las contravenciones a esta disposición quedando el Comisario Municipal encargado de aplicar las sanciones a que hubiere lugar.

Art.83.- Derrocamientos.-

El Alcalde, está facultado, cuando fuere necesario para ordenar o efectuar la demolición o reparación de aquellos edificios que por su estado constituyen peligro para la salud e integridad física de sus moradores y transeúntes.

- a) Para el efecto se notificará a los propietarios respectivos, con plazos hasta sesenta

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

días, dentro del cual deberá llevarse a cabo la demolición o reparación, vencido este tiempo y de no haberse acatado lo dispuesto por el GAD del cantón Guaranda éste procederá a efectuar la demolición o reparación por cuenta del dueño del inmueble.

- b) El cobro de los trabajos realizados por el GAD del cantón Guaranda, por los conceptos contemplados en el inciso anterior, podrá hacerse por la vía coactiva si fuere necesario.
- c) La demolición de construcciones efectuadas con posterioridad a la vigencia de esta ordenanza y en contravención de las disposiciones de la misma, no dará derecho a reclamo de indemnización alguna, así como por otra parte, el GAD del cantón Guaranda podrá oponerse a la reparación o reconstrucción de edificios, cuando estime que los mismos pueden detener u obstaculizar el proceso urbanístico de la ciudad y cabeceras parroquiales.

Art.84. Los Solares no Edificados.-

Los solares no edificados deberán ser cercados en un plazo máximo de treinta días, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, con los materiales que para el efecto determinará la Dirección de Planificación, los edificios serán pintados cada vez que el Alcalde, previo informe técnico de la Dirección de Planificación lo disponga, luego de haber sido notificados.

Art.85. Kioskos.-

Las construcciones conocidas con el nombre de KIOSKOS para la venta de refrescos, cigarrillos y otras mercaderías no podrán tener una superficie de más de 4 metros cuadrados (4 m²) por dos metros cincuenta centímetros 2.50 m de altura, deberán estar debidamente pintados y se instalarán exclusivamente en los sitios que el GAD del cantón Guaranda determine y de acuerdo con lo previsto en la Ordenanza de ocupación de la vía pública.

Art.86. Construcciones Sismoresistentes.-

En los proyectos estructurales se revisara las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) debiendo además observarse lo siguiente:

Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismoresistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la Ingeniería estructural a nivel internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sismológicas similares a las nuestras; y,

La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizados, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural y especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art.87. Normas de Prevención Contra Incendios.-

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

Todo proyecto arquitectónico y urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, su Reglamento y los demás instructivos del Cuerpo de Bomberos.

También se someterán a estas normas los edificios que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida.

Art. 88. Inspecciones.-

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el GAD del cantón Guaranda y el Cuerpo de Bomberos podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Art.89. Protección de la Vegetación, Espacios y Elementos Naturales.-

El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales.

Para el efecto se establece la siguiente clasificación:

a) Protección Ecológica:

- Bosques y vegetación: en el que se permitirán usos científicos, recreación - ecológica y turístico;
- Agrícola: Cultivo de legumbres, hortalizas, frutales, follajes y otros cultivos; y,
- Ambiental ecológico: En el que se considerarán elementos del paisaje, escenarios naturales y demarcaciones ecológicas especiales (vegetación particularizada e hitos naturales);

b) Protección de ríos, quebradas y cuencas hidrográficas; y,

c) Áreas arqueológicas: Sitios con su entorno ambiental y paisajístico de valor histórico y cultural, sujetos a investigación y protección, de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural y su Reglamento General.

Art.90. Protección de la Vegetación.-

La vegetación existente tanto en espacio público como en privado, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones deberá solicitarse autorización al GAD del cantón Guaranda, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá la respectiva Resolución.

En todos los predios, sus propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada ciento cincuenta metros cuadrados de superficie del lote, como mínimo.

Art.91. Obras de Conservación, Recuperación o Nueva Edificación.-

Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta, la protección de la vegetación que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales, tales como: el capulí, el cholán, el guarango, el arrayán, la magnolia, la acacia y otras que han caracterizado el patio, el jardín y el huerto guarandeño. En los planos de levantamiento del estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie. Según el caso

se autorizará o se exigirá variaciones en la obra o, en su defecto, se condicionará el permiso al trasplante, al replante o la protección de o los árboles mientras dure la obra.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

Art.92. Vegetación en los Taludes.-

Todos los taludes cuya altura no sea mayor de cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art.93. Vegetación en Áreas no Ocupadas por Edificios.-

Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento. El GAD del cantón Guaranda, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

DE LOS PROCEDIMIENTOS A SEGUIR PARA LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES, EDIFICACIONES Y OTROS

De los Procedimientos Generales

Art.94. Intervención de Profesionales.-

Los trabajos de planificación arquitectónica, urbana y de diseño especializado, ya sea de ingeniería, estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química o de comunicaciones, para los cuales se requiera de aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil.

Art. 95. Respeto a las Normas de Zonificación.-

Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica como dividir un terreno, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar, modificar o reparar construcciones existentes se respetarán las normas de zonificación establecidas por esta ordenanza.

Art.96. Formas de Intervención.-

Las edificaciones pueden realizarse bajo tres formas de intervención:

- a) Con permiso de trabajos varios; intervención o edificación nueva hasta veinte y cinco metros cuadrados, por una sola vez, no requiriéndose aprobación de planos; y,
- b) Con aprobación de planos y permiso de construcción: toda construcción mayor a veinte y cinco metros cuadrados que deberán ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil.
- c) Construcciones de interés social mediante prototipos de edificación realizados por instituciones públicas, colegios profesionales e instituciones privadas sin fines de lucro, previamente aprobadas en el GAD del cantón Guaranda y bajo la Fiscalización de un profesional, Arquitecto o Ingeniero Civil.

Art.97. Funcionamiento de Ladrilleras.-

Los hornos para la fabricación de ladrillos y afines, para su funcionamiento deberá

obtener el permiso respectivo, para efectos de la autorización los interesados presentarán la siguiente documentación:

Parroquias:

Gabriel I. Veintimilla	Solicitud dirigida al Director de Planificación.
Ángel P. Chávez	Localización del sitio, ubicado en una hoja topográfica del I.G.M. en escala 1:25.000, o en el plano de la ciudad a escala.
Guanujo	Informe técnico de la Dirección de Higiene y Medio Ambiente del Municipio.
Facundo Vela	Pago de la patente anual de funcionamiento.

DEL INFORME DE REGULACIÓN URBANA O DE LÍNEA DE FÁBRICA

Art.98. Expedición del Informe de Regulación Urbana o de Línea de Fábrica.-

El informe de regulación urbana o de línea de fábrica (IRU), será expedido por la Dirección de Planificación, a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés. Este informe, tiene un período de validez de doce meses (12), contados a partir de la fecha de su expedición.

Art.99. Tasa de Emisión del Informe de Regulación Urbana o de Línea de Fábrica.-

La tasa por servicios profesionales que se requiere para la emisión del informe de Regulación Urbana o de línea de fábrica, será de diez dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD \$10), incluye formulario y su emisión, valores sujetos a revisión de acuerdo a la ordenanza correspondiente.

Art.100. Requisitos en las Zonas Suburbanas.-

En las zonas suburbanas, los terrenos que queden fuera de las áreas urbanas, se deberá adjuntar la localización exacta del predio, graficada en una hoja cartográfica del Instituto Geográfico Militar, en escala uno a cincuenta mil (1:50.000) o uno a veinticinco mil (1:25.000), dependiendo de la magnitud del proyecto y se adjuntará copia de la escritura de la propiedad.

DE LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

Art. 101. Aprobación del Municipio.-

El concejo municipal del GAD del cantón Guaranda aprobará mediante Resolución toda urbanización, que se realice dentro de los límites del Cantón Guaranda, previo informe de la Dirección de Planificación.

Art.102. Entrega de las Copias de los Planos.-

Luego de la aprobación del concejo municipal del GAD del cantón Guaranda, la Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una (1) copia del plano aprobado, y entregará las nueve copias restantes a los siguientes departamentos o Entidades Públicas y Estatales: dos (2) a la Dirección de Planificación, una (1) a la Procuraduría Municipal,

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

una (1) a la Jefatura de Avalúos y Catastros, una (1) al Registrador de la Propiedad, una (1) al Director de la Obras Públicas y tres (3) al Propietario. La Dirección de Planificación anualmente, hasta la segunda semana del mes de enero, señalará los costos de urbanización.

Art.103. Protocolización.-

La Resolución del concejo municipal del GAD del cantón Guaranda, se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de usos privado, público y comunal a favor del GAD del cantón Guaranda, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

El urbanizador se obliga a entregar en la Procuraduría Municipal dos (2) copias certificadas de las escrituras inscritas, en la Dirección de Planificación una (1) copia certificada y una (1) copia certificada para el archivo de la alcaldía.

Art.104. Procedimiento.-

El procedimiento para obtener el informe favorable de la urbanización, contempla tres etapas con sus respectivos informes que serán emitidos en el término máximo de quince días.

- a) Informe básico;
- b) Aprobación del anteproyecto; y,
- c) Aprobación del proyecto definitivo de la urbanización.

Art.105. Informe Básico.-

Para el otorgamiento del informe básico, el interesado debe presentar en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su procurador común;
- b) Informe de Regulación o Línea de Fábrica;
- c) Escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización;
- d) Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad sobre gravámenes e hipotecas del predio;
- e) Plano de ubicación del predio a urbanizarse en escala uno a veinticinco mil;
- f) Plano topográfico del predio en escala uno a mil, uno doscientos, o uno doscientos cincuenta, de acuerdo a la magnitud del proyecto, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica.
- g) Informe de la EMAPA-G (EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO), que establezca la posibilidad de dotación de los servicios. En el caso de dotación del servicio de agua potable por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado y en el caso de alcantarillado establecerá el sistema de redes, la existencia de ríos y quebradas y su



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

Parroquias:

- Gabriel I. Veintimilla
- Ángel P. Chávez
- Guanujo
- Facundo Vela
- Julio Moreno
- Salinas
- San Simón
- Santa Fe
- San Lorenzo
- San Luis de Pambil
- Simiátug
- tratamiento final;
- h) Informe de la Corporación Nacional de Electricidad Regional Bolívar-CNEL Bolívar, que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión;
- i) Informe de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones que establezca la posibilidad de dotación del servicio telefónico y la eventual ubicación del centro de carga; y,
- j) En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas el propietario requerirá de un informe previo de la unidad administrativa encargada del área de Avalúos y Catastros, acerca de la determinación del borde superior de quebrada o la delimitación de la ribera del río para su correspondiente afectación.

Art.106. Requisitos para el Informe de Aprobación del Anteproyecto.-

Para el otorgamiento del informe de aprobación del anteproyecto, el profesional responsable del proyecto deberá presentar en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio, o de su procurador común;
- b) Informe Básico de urbanizaciones (carpeta de documentación otorgada en el proceso de obtención del informe previo);
- c) Informe de Regulación o de Línea de Fábrica;
- d) Título de propiedad del predio a urbanizar;
- e) Memoria técnica gráfica del anteproyecto, que deberá contemplar obligatoriamente antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las normas de esta ordenanza, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del anteproyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN;
- f) Dos copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo; Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en las áreas suburbanas, la escala será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar; Graficación exacta de los linderos del predio que va a urbanizarse y especificación de los colindantes; Diseño vial basado en el estudio de tráfico respectivo; División en lotes producto del diseño urbanístico; Equipamiento comunitario y áreas recreacionales; Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.; y, Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, y superficie;
- g) Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones;

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Angel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

Toda la documentación descrita anteriormente, será repartida para su análisis en la Jefatura de Avalúos y Catastros y en las direcciones de Planificación y Obras Públicas.

Luego de ser aprobado el anteproyecto por el concejo municipal del GAD del cantón Guaranda, este tendrá validez por dos años.

Art.107. Requisitos para el Informe de Aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización.-

Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización, el arquitecto Planificador deberá presentar a la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, por él o los propietarios o por su procurador común;
- b) Título de propiedad del predio a urbanizarse en el que conste la inscripción en el Registro de la Propiedad;
- c) Informe de aprobación y plano aprobado del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);
- d) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas);
- e) Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo;
- f) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras;
- g) Comprobante de pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior; y,
- h) Diez copias del proyecto que contendrá los siguientes aspectos:

- 1.- Plano con los linderos del predio a urbanizarse y especificación de los colindantes;
- 2.- Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo;
- 3.- División en lotes, producto del diseño urbanístico;
- 4.- Equipamiento comunitario y áreas recreacionales;
- 5.- Cuadro de datos conteniendo área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número y listado total de lotes; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; equipamiento comunal y áreas recreacionales;
- 6.- Plano de detalle de diseño del área comunal;
- 7.- Cronograma valorado de ejecución de las obras de urbanización;
- 8.- Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones;
- 9.- Plano de detalle de la volumetría urbana propuesta; y,
- 10.- En lámina por separado se presentará el proyecto del área comunal en detalle.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto, del propietario y/o de los representantes legales y demás que el proyectista considere necesario para su aclaración.

Art.108. Tramite de las Solicitudes.-

La Dirección de Planificación emitirá los informes pertinentes en el plazo máximo de cuarenta y cinco días, contados a partir de la fecha de su presentación y remitirá dichos informes al concejo municipal del GAD del cantón Guaranda, para seguir el proceso de

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

aprobación correspondiente. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueran negativos la Dirección de Planificación deberá señalar las razones, y hacerlas conocer al interesado, en el término previsto en el inciso anterior.

La Procuraduría Municipal, se encargará del trámite jurídico administrativo, elaborará para el efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas comunales, y, de ser del caso, la hipoteca de las áreas que en concepto de garantía de las obras a ejecutarse se establezca. Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización producto de fraccionamientos, se procederá previa la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del GAD del cantón Guaranda, previo dictamen técnico de la Dirección de Planificación.

Art.109. Trámite para la Aprobación de Planos Modificatorios.-

Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Arquitecto Planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación por él o los propietarios o su procurador común;
- El original de la resolución del concejo municipal del GAD del cantón Guaranda;
- Memoria justificativa de los cambios;
- Diez copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos; y,
- Un juego de planos aprobados.

DE LA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES Y REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

Art.110. Requisitos para la Aprobación de Subdivisiones.-

La Dirección de Planificación con informe jurídico previo, aprobará las subdivisiones, debiendo el interesado presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida por el propietario al Director de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios o de su procurador común;
- Informe de Línea de Fábrica;
- Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad;
- Certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad, actualizado;
- Certificados otorgados por la Dirección de Obras Públicas y EMAPA-G (Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado) que establezcan la factibilidad de dotación de los servicios en los predios que no los tengan;
- En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad; En caso de partición entre legitimarios, deberá presentarse la sentencia de insinuación judicial; en caso de partición judicial entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda de partición legalmente certificada, con su respectivo auto de calificación;



Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Angel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

anta Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

- g) Comprobante de pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior;
- h) Seis copias de los planos de la subdivisión o de la reestructuración parcelaria elaborados en escalas uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo: curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones, con especificación de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, acequias, canales, y quebradas;
- i) Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas o ríos, en escala opcional la misma que tendrá relación con el Proyecto;
- j) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, listado total de lotes con numeración continua y superficie; y,
- k) Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura e informe de la Dirección de Planificación sobre el diseño vial, en el caso de que se proyecten calles o pasajes.

En caso de reestructuración parcelaria, se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados.

La Dirección de Planificación podrá requerir, en casos especiales determinados por ésta, otras certificaciones o documentos a fin de atender adecuadamente la solicitud presentada.

Art.111. Trámite de la Solicitud.-

El área técnica respectiva de la Dirección de Planificación emitirá el informe técnico correspondiente para conocimiento y análisis de la Procuraduría Municipal del GAD del Cantón Guaranda que emitirá informe en el término máximo de quince días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberá señalarse las razones del caso.

El Procuraduría Municipal del GAD del Cantón Guaranda, se encargará del trámite jurídico-administrativo, elaborará al efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas comunales, y, de ser del caso, la hipoteca de las áreas que en concepto de garantía de las obras a ejecutarse.

En el término de ocho días, la Procuraduría Municipal del GAD del Cantón Guaranda, remitirá para conocimiento y aprobación del concejo municipal del GAD del cantón Guaranda, todos los trámites de fraccionamientos que se hubieren presentado con el informe del caso.

Luego será remitido a la Dirección de Planificación para su REGISTRO-DEVOLUCIÓN – NOTIFICACIÓN, para que se proceda a la compraventa de los lotes, producto de la aprobación de la subdivisión de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza.



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

DE LA APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIÓN

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

Art.112. Aprobación de Planos.-

Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación requerirá de la aprobación de los planos Arquitectónicos por la Dirección de Planificación.

Los planos, deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del Arquitecto o Ingeniero Civil responsable del proyecto.

En caso de requerirse alguna ampliación que no esté estipulada o que no conste en el plan regulador o en la Zonificación (casos especiales), deberá solicitar autorización del concejo municipal del GAD del cantón Guaranda.

Los proyectos de equipamiento urbano de servicios públicos, deberán obtener un informe preliminar, otorgado por la Dirección de Planificación, que autorice su implantación.

Art.113. Requisitos de Aprobación.-

Para la aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación, por él o los propietarios o su procurador común;
- Informe de Regulación Urbana o Línea de Fábrica. (Para las áreas históricas, a este informe viene anexa la hoja de catalogación sobre la edificación a intervenirse);
- Dos copias de planos Arquitectónicos de ocupación del suelo, dibujados en escala uno a cincuenta o uno a cien, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio;
- Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntarán tres copias adicionales;
- Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto indicando área del lote, área de construcción en planta baja, porcentaje de COS, área útil de construcción, porcentajes de CUS, área de construcción total, área de vivienda, área de comercio y oficinas, área de estacionamientos, área comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos;
- Comprobante de pago del impuesto predial;
- Escrituras de propiedad del terreno o compromiso de compraventa;
- Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:
 - En construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan más de cuatro pisos de altura o proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el Informe del Cuerpo de Bomberos;

En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, hornos de fundición de ladrillos(ladrilleras), criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

tengan incidencia a nivel urbano (reforestación, explotación de bosques, construcción de vías y otras obras de infraestructura), se adjuntará el Informe de Calificación Ambiental conferido por la unidad administrativa encargada del área de medio ambiente, sobre las soluciones técnicas para evitar contaminación por residuos sólidos, afluentes líquidos, emisión gaseosa, ruidos y vibración, así como los cambios en el paisaje y en general el deterioro del ambiente.

El otorgamiento del informe de calificación ambiental, deberá ser elaborado y presentado por el interesado, según formato establecido para el efecto.

Dependiendo de la magnitud del proyecto y los potenciales impactos y riesgos ambientales detectados, a más del Informe de Diagnóstico Ambiental, la Dirección encargada del área de medio ambiente solicitará la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, un Plan de Manejo Ambiental o en su defecto no autorizará la ejecución del proyecto.

En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo.

i.- Comprobante de pago al Cuerpo de Bomberos.

Nota.- No se tramitará la aprobación de planos si uno de los documentos que deben presentar adjuntos a la solicitud estuviere caducado.

Art.114. Resultado del Trámite.-

La Dirección de Planificación comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de aprobación de los planos presentados en el plazo máximo de treinta días, contados a partir de la fecha de su presentación:

- Si los planos fueran aprobados, emitirá el informe de aprobación y entregará dos juegos de los planos sellados y firmados. El informe de aprobación caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión; y,
- Si los planos no fueran aprobados, expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

Art. 115 Tasa por Aprobación de Planos.-

Aprobada la construcción, reconstrucción o ampliación la Dirección de Planificación emitirá su informe, entregándose una copia de ésta al interesado. La Dirección Financiera procederá a emitir el correspondiente título de crédito por concepto de la tasa "Aprobación de planos e inspección", de conformidad con lo prescrito en los artículos 566 y 568 del COOTAD y el interesado deberá cancelar en la Tesorería Municipal del GAD del cantón Guaranda como paso previo a la iniciación de la obra, siendo los valores a pagarse por concepto de:

2 x 1000 por concepto de planificación.

3 x 1000 por concepto de construcción.

Además de las tasas establecidas, se deberán observar los valores que estipulen otras ordenanzas o leyes aplicables.



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

Art.116. Copias Certificadas.-

La Dirección de Planificación, puede otorgar copias certificadas de los planos que hubiere aprobado, para lo cual el interesado presentará:

- Una solicitud dirigida al Director de Planificación, por él o los propietarios o su procurador común; y,
- El comprobante de pago de un valor equivalente al diez por ciento de la tasa de aprobación original.

Art.117.- Modificaciones a los Planos Aprobados.-

Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación;
- Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- Informe de Regulación Urbana o de Línea de Fábrica;
- Informe de aprobación y una copia de los planos aprobados;
- Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de los condóminos; y,
- Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no requerirán aprobación de planos.

Art.118. Tasa de Aprobación de Planos Modificatorios.

La tasa de aprobación de planos modificatorios será de 50% de la tasa de aprobación original.

Art.119. Ejecución por Etapas.-

Las obras que requieran aprobación de planos, pueden ejecutarse por etapas cuando esa realización parcial sea técnicamente factible. En este caso los planos para ser aprobados, graficarán las etapas propuestas.

Art.120. Consultas sobre Anteproyectos.-

Los propietarios o proyectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a la Dirección de Planificación, la que emitirá un informe en el término de quince días. El proyectista presentará los siguientes documentos:

- Solicitud de consulta del anteproyecto dirigida a la Dirección de Planificación, por el proyectista;
- Copia del Informe de regulación Urbana o Línea de Fábrica;
- Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto; y,

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Angel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

- d) Copias de los planos en los que conste graficado claramente el proyecto. En las áreas históricas los anteproyectos deberán dar cumplimiento a los requerimientos específicos enunciados en el artículo correspondiente a la aprobación de planos.

El anteproyecto tendrá validez por dos años y es de carácter informativo.

Art.121. Edificaciones destinadas a otros Usos.-

Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, podrán aprobar la propuesta general de su proyecto (plan masa), adjuntando lo siguiente:

- Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, por él o los propietarios o su procurador común;
- Informe de Regulación Urbana o Línea de Fábrica;
- Escrituras públicas de la propiedad debidamente inscritas y su correspondiente certificado del Registro de la Propiedad;
- Cuatro copias de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto;
- Cuadro de áreas incorporado al plano, conteniendo el número de viviendas, comercios u oficinas, etc.; COS, CUS; número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;
- Informes de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, cuando se trate de predios ubicados en las áreas suburbanas; y,

Cuando se trate de conjuntos calificados como de interés social de acuerdo con el artículo correspondiente, se deberá adjuntar además, la respectiva calificación del organismo competente.

Art.122. Tasa de Aprobación de Urbanizaciones, Subdivisiones y Reestructuración Parcelaria.-

- Para que se entregue a los interesados los documentos relacionados con la aprobación de planos de urbanizaciones, subdivisiones o reestructuración parcelaria, éstos deberán pagar una tasa retributiva por gastos administrativos, equivalente al dos por mil del costo de la obra a ejecutarse, fijándose como referencia el valor total de los trabajos de urbanización. Para el efecto el urbanizador adjuntará en la memoria del proyecto los costos a que se refiere.
- La tasa que se refiere el inciso anterior, en ningún caso será inferior al cincuenta por ciento del salario mínimo unificado general.
- Los propietarios de terrenos aledaños que se benefician y aprovechen de las obras de infraestructura de la urbanización, construidas en la urbanización abonarán al GAD del cantón Guaranda la parte proporcional del costo de las obras que se hallen ejecutadas en el frente del lote.
- El urbanizador contribuirá, con el 1 por ciento del costo total de cada lote de terreno, para el uso de colector que vayan a depositar las aguas servidas de la nueva Urbanización, que se pagará al GAD del cantón Guaranda al momento de la venta de cada uno de los lotes.
- Considerando que en la ciudad existen lotes de terreno con dimensiones que permitan su fraccionamiento en uno o más, para contar con el permiso respectivo



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

pagaran al GAD del cantón Guaranda el costo de las obras que se encuentren realizadas (canalización, adoquinado, bordillo, aceras) y además del cinco por ciento del valor comercial de cada lote de terreno en el caso de que el área de terreno no sea factible contemplar espacios comunales.

- f) En aquellas Urbanizaciones que han sido aprobadas por el GAD del cantón Guaranda no se considerarán autorizaciones de ventas de lotes, hasta cuando el propietario realice las obras de infraestructura y sean cumplidos las disposiciones de esta ordenanza, o a su vez se concederán autorizaciones de ventas de lotes, dejando en hipoteca y a favor del GAD del cantón Guaranda, un determinado número de lotes, equivalente a los trabajos de urbanización.

La Dirección de Obras Públicas, anualmente, es decir la segunda semana de enero señalara los costos de ejecución de obras de infraestructura.

Art. 123. Aprobación de Proyectos y Tránsito de Dominio de Edificaciones en Centros Históricos.-

Quando se realice la transferencia de dominio de edificaciones en centros históricos, que no afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación del proyecto, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Documentos solicitados en la línea de fábrica
- b) Cuatro juegos de planos arquitectónicos; en la que se hará constar el estado actual de la edificación materia de transferencia de dominio, conteniendo; ubicación; implantación en la manzana a escala 1:100; implantación en el lote; planta de cubiertas 1:100 o 1:200; plantas arquitectónicas, cortes (longitudinal y transversal); Fachadas hacia la calle con Graficación de dos colindantes a cada lado); otras fachadas hacia el interior del predio,
- c) Diseño de instalaciones eléctricas, agua potable y desagüe, correctamente acotadas y a escalas 1:100 o 1:50.
- d) Si las casas son con retiros presentar o adjuntar diseños de cerramiento.
- e) Solicitud de autorización de transferencia de dominio dirigida al Director Regional 5 del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, suscrita por el o los propietario del inmueble, anexando la siguiente documentación:
 - Dirección exacta del predio, parroquia, manzana y solar (de ser el caso) calles, número.
 - Código patrimonial de conocerlo
 - Código Catastral
 - Dirección y teléfono del solicitante para remitir información.
 - Copia de cédula de identidad y certificado de votación del comprador.
- f) En caso de compañías, presentar además nombramiento, cédula de identidad y certificado de votación del representante legal y RUC de la Compañía.



En la escritura de compra/venta, donación o legado debe indicarse que hay el compromiso del comprador a no derrocar o hacer cambios sin observar las normas aplicables para bienes catalogados como patrimoniales.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

Art. 124. Tasa de Aprobación de Planos Para Transferencia de Dominio en Centros Históricos.-

La tasa que por aprobación de planos para la transferencia de dominio de bienes inmuebles ubicados en los centros históricos será la misma que se aplique para la aprobación de planos de edificaciones.

DE LA APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS

Art.125. Trabajos Varios.-

La Dirección de Planificación, aprobarán las solicitudes que se presenten para realizar trabajos varios de:

- a) Construcción de cerramientos;
- b) Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez, cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor a veinte y cinco metros cuadrados y siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, en el predio o modificaciones en las fachadas;
- c) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe; reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos;
- d) En áreas históricas podrán realizarse cambios de cubierta bajo esta forma de intervención; y,
- e) Demoliciones, con excepción de las áreas de los centros históricos.

La autorización para realizar trabajos varios será entregada en el término de quince días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Art.126. Tasa de Aprobación de Trabajos Varios.-

La tasa municipal para la aprobación de trabajos varios, tendrá un valor resultante de la tasa para la aprobación de planos, más la tasa por construcción de edificaciones, pero en ningún caso esta será menor al veinte por ciento del salario mínimo unificado general.

Art.127. De los Permisos de Construcción de Edificaciones.-

El permiso de construcción se establece en dos etapas, siendo las mismas el otorgamiento de:

- a.- Permiso Provisional.
- b.- Permiso Definitivo

Art.128. El Permiso Provisional.-

Este permiso se otorga para asuntos legales en los diferentes estamentos estatales y

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

solamente servirá para la etapa de limpieza de terreno, replanteo, excavación de cimientos y fundición de plintos, en donde el constructor solicitará por escrito se realice la inspección de construcción para la verificación de los retiros correspondientes y estipulados en la Línea de Fábrica.

El GAD del cantón Guaranda no se responsabilizará de las etapas de construcción posterior a este permiso, siendo de única responsabilidad del constructor los daños y perjuicios que este ocasionare.

Art.129. Requisitos para el Otorgamiento del Permiso Provisional de Construcción.-

La Dirección de Planificación, otorgará el permiso de construcción, al propietario o constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación por él o los propietarios o su procurador común;
- Informe de aprobación de planos;
- Hoja de encuesta de edificación (INEC);
- Comprobante de depósito de la garantía;
- Comprobante de pago de instalación de agua potable y de alcantarillado, por contribución e instalación de los servicios.
- Dos copias de los planos estructurales. En caso de edificaciones mayores de dos pisos, deberán adjuntar la Memoria de Cálculo en la que se deberá especificar, datos del suelo de fundación, cálculo y diseño sismo - resistentes de la estructura y recomendaciones. En las intervenciones en las áreas históricas que impliquen modificaciones estructurales de cualquier tipo o cargas adicionales a las actuales presentará además en la memoria de cálculo, el estado de la estructura portante existente y su vinculación con la nueva estructura propuesta;
- Cuando el diseño contemple una excavación mayor a dos metros y medio de profundidad, se requerirá además la presentación de un estudio de suelos y del sistema de excavación, el mismo que incluirá los planos y la descripción del proceso a seguirse;
- Una copia de los planos de instalaciones; y,
- Una copia de los planos de instalaciones hidrosanitarias.

Si la edificación sobrepasa de cuatro pisos, los planos de instalaciones eléctricas y sanitarias, deberán ser firmados por un Ingeniero eléctrico y sanitario respectivamente.

El constructor está obligado a colocar un letrero en el predio que se va a construir, en el cual debe constar la identificación del proyecto, nombres de los proyectistas arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, así como el número del permiso de construcción.

El propietario está obligado a mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados.

Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramientos o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad.

Art.130. Tasa por Servicios de Aprobación de Permiso Provisional.-

Se establece una tasa por servicios profesionales de aprobación del permiso provisional

igual a 3x1.000 del costo total de la obra.

Parroquias:

Gabriel I.
veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

Art.131. Permiso Definitivo de Construcción.-

Se otorga este permiso en la fase posterior a lo establecido en el artículo anterior y será válido durante todo el tiempo de ejecución de la obra. Este documento será el ÚNICO que autorice la ejecución de los trabajos.

En este documento se definirán las etapas de ocupación de la vía, según el cronograma preestablecido por el constructor para llevar a un buen término la ejecución de la obra.

Art.132. Requisitos para el Otorgamiento del Permiso Definitivo de Construcción.-

La Dirección de Planificación, otorgará el permiso de construcción, al propietario o constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

- a) Formulario registrado los datos pertinentes;
- b) Informe de regulación Urbano o de Línea de Fábrica
- c) Informe de aprobación de planos arquitectónicos
- d) Un juego de planos arquitectónicos y estructurales aprobados.
- e) Informe de permiso provisional de construcción.
- f) Comprobante de pago por fondo de garantía.
- g) Comprobante de pago por aprobación de plano
- h) Comprobante de pago de permiso provisional
- i) Dos copias de los planos estructurales aprobados.

El propietario está obligado a mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados.

Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramientos o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad.

Art.133. Tasa por Servicio de Ocupación de la Vía con Material de Construcción o con Material de Escombros.-

En caso que la construcción no disponga un espacio para el acopio de material, según la necesidad y en base del cronograma de la obra, se establece una tasa por servicio por ocupación de la vía pública igual al 2% del salario básico unificado diarios. Dicha ocupación será establecida hasta la mitad de la vía pública.

En ningún caso se permitirá la ocupación de la vía pública con material de escombros por más de 48 horas. El incumplimiento de ésta disposición está sujeto a las multas correspondientes en el Capítulo de infracciones y sanciones.

Art.134. Permisos de Construcción por Etapas.-

La Dirección de Planificación, puede otorgar permisos de construcción por etapas. En estos casos el permiso de construcción será válido sólo para la etapa solicitada.

Art.135. Modificaciones.-

Pueden realizarse modificaciones en una obra cuya construcción se haya iniciado y obtenido los permisos correspondientes, para lo cual se tomará en cuenta lo establecido en el artículo correspondiente a edificaciones, cumpliendo con la documentación y



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

requisitos especificados en la citada norma.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

Art.136. Plazo para Emitir los Permisos.-

Los permisos de construcción serán emitidos en el término de quince días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud y demás requisitos establecidos en esta ordenanza. Si el informe fuera negativo, expresará las razones y hará las recomendaciones necesarias para su aprobación.

DE LA INSPECCIÓN DE LAS URBANIZACIONES

Art.137. Inspecciones.-

Las direcciones de Obras Públicas y Planificación, en coordinación con las diferentes empresas de servicios públicos, para el control de las urbanizaciones realizarán las siguientes inspecciones:

- Replanteo de ejes de vías nivelados;
- Cuando se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes de agua potable, alcantarillado, eléctricas y telefónicas;
- Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por las instancias correspondientes (Empresas de Servicios Básicos)
- Antes de colocar la capa de rodadura de las vías; y,
- Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Art.138.- Recepción de Urbanizaciones.-

Las direcciones de Planificación y obras Públicas procederán a la recepción de urbanizaciones, en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

- Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano;
- Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas arborizadas;
- Construcción de instalaciones del sistema eléctrico;
- Construcción y habilitamiento de parques y áreas verdes;
- Construcción e instalación del sistema de teléfonos si se lo hubiere previsto en el proyecto; y,
- Señalización de lotes que comprende el amojonamiento, claro y visible de cada predio.

Art.139. Procedimiento para la Inspección.-

Presentada la solicitud de inspección en la Dirección de Planificación, ésta realizará la inspección previa a la entrega - recepción de las obras de urbanización y enviará el pedido a la dirección/empresa de servicios respectiva que prestará estos servicios, a fin de que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes que correspondan, sobre la obra terminada. Si todos los informes fueren favorables, la Procuraduría Municipal del GAD del cantón Guaranda elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, para la suscripción por parte del Director de Planificación, en representación del GAD del cantón Guaranda y el propietario de la urbanización o su representante legal.

Parroquias:

Gabriel I.
veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

Suscrita el acta de entrega - recepción de obras, la Procuraduría Municipal del GAD del cantón Guaranda procederá de oficio, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o de devolución de las garantías de la obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada o construida fuera de las normas aprobadas por el GAD del cantón Guaranda, la Dirección de Planificación hará conocer por escrito al propietario, su representante legal y/o al director de la obra, los requisitos que deben cumplirse para tal fin.

DE LA INSPECCIÓN A EDIFICACIONES

Art.140.- Inspección de Edificaciones.-

La Dirección de Planificación, a través de la Comisaría Municipal de construcciones inspeccionará todas las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro del urbano del Cantón Guaranda, comprobando el uso de las edificaciones y que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos aprobados.

El Director de Planificación, su delegado o los inspectores de construcciones, realizarán inspecciones periódicas a la construcción y cuando se constare que en la misma no se han cumplido las especificaciones contempladas en el plano aprobado por el GAD del cantón Guaranda, o que no se cumpla con las condiciones impuestas en el respectivo informe, ordenará a través de la Comisaría Municipal de Construcciones la paralización de la misma, si el caso lo requiere ordenará su derrocamiento, sea parcial o totalmente y dispondrá la multa correspondiente, sin perjuicio de la obligación del interesado de tramitar nuevamente la aprobación de la obra, siguiendo el trámite establecido por esta Ordenanza.

Art.141. Sanciones.-

Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención con los planos aprobados, la Dirección de Planificación a través de la Comisaría Municipal de Construcciones suspenderá el permiso de construcción hasta que el propietario o constructor justifique las modificaciones realizadas; debiendo notificar a la Comisaría respectiva para que ésta proceda a la suspensión de las obras; si el propietario o constructor, no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o no se permitan las inspecciones, o no se han justificado técnicamente las modificaciones, el Director de Planificación revocará la aprobación de planos y el permiso de construcción, y procederá a solicitar a la Tesorería Municipal la ejecución total de la garantía otorgada a favor del GAD del Cantón Guaranda y comunicará su decisión al Comisario Municipal de Construcciones, quien impondrá las demás sanciones contempladas en esta Ordenanza.

Art.142.Obligación de Presentar el Permiso de Construcción.-

Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de construcción al Inspector o al Comisario de Construcciones, cuando lo requieran.



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

Parroquias:

Gabriel I. Veintimilla	Art.143. Permiso de Habitabilidad.- Permiso de habitabilidad es la autorización que concede el Director de Planificación para que una construcción entre en servicio.
Ángel P. Chávez	La Dirección de Planificación concederán el permiso de habitabilidad a la terminación de cualquier edificación ya sea construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación, que haya requerido aprobación de planos o permiso de construcción, si el informe de la inspección final realizada es favorable. El informe de habitabilidad podrá ser solicitado por el propietario, su representante legal o el director de la obra.
Guanujo	En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, se requerirá el informe de cumplimiento conferido por la Dirección de Planificación o de Obras Públicas según el caso.
Facundo Vela	La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad e informe de la Dirección de Planificación.
Julio Moreno	Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielo raso o cerramientos.
Salinas	
San Simón	
Santa Fe	
San Lorenzo	
San Luís de Pambil	
Simiátug	

DE LAS GARANTÍAS

Art.144. Tipos de Garantías.-

Para garantizar las construcciones de edificaciones y urbanizaciones, el GAD del cantón Guaranda aceptará como fondo de garantía los siguientes instrumentos financieros:

1. Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o institución financiera establecidos en el país o por intermedio de ellos;
2. Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros establecida en el país;
3. Primera hipoteca de bienes raíces, siempre que el monto de la garantía no exceda del sesenta (60%) por ciento del valor del inmueble hipotecado, según el correspondiente avalúo catastral correspondiente;
4. Depósito en moneda de curso legal, depósitos de bonos del Estado, de las municipalidades y de otras instituciones del Estado, certificaciones de la Tesorería General de la Nación, cédulas hipotecarias, bonos de prenda, Notas de crédito otorgadas por el Servicio de Rentas Internas, o valores fiduciarios que hayan sido calificados por el Directorio del Banco Central del Ecuador. Su valor se computará de acuerdo con su cotización en las bolsas de valores del país, al momento de constituir la garantía. Los intereses que produzcan pertenecerán al proveedor; y,
5. Certificados de depósito a plazo, emitidos por una institución financiera establecida en



el país, endosados por valor en garantía a la orden de la Entidad Contratante y cuyo plazo de vigencia sea mayor al estimado para la ejecución de la obra.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

Art.145. Garantías para Obtener el Permiso de Construcción.-

Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá una de las garantías establecidas en esta ordenanza a favor del GAD del cantón Guaranda, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra la ejecutarán de acuerdo con los planos aprobados.

No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren la aprobación de planos.

El monto de la garantía para las construcciones será establecido sobre la base del costo total de la obra y calculado por la Dirección de Planificación de acuerdo al siguiente cálculo:

CÁLCULO DEL MONTO DE GARANTÍA PARA CONSTRUCCIONES

DESDE M2	HASTA M2	FONDO DE GARANTÍA DEL MONTO PRESUPUESTADO PARA LA CONSTRUCCIÓN
1	240	0.33%
241	600	1.00 %
601	En adelante	2.00%

Art.146. Garantías en Construcción por Etapas.-

En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art.147. Terminación de las Obras.-

Terminadas las obras, para la devolución de la garantía el interesado solicitará la inspección a la Dirección de Planificación, para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requiere la presentación de los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación por él o los propietarios o su procurador común;
- Juego de planos aprobados.
- Permiso de construcción;
- Informes de construcción con permiso de trabajos varios;
- Estudio de resistencia de hormigones o del material estructural básico para edificaciones superiores a tres plantas; y,
- Permiso de ocupación de la edificación que otorga el Cuerpo de Bomberos para establecimientos comerciales, industriales y otros afines.

Art.148. Informe de Inspección.-

Una vez realizada la inspección, la Dirección de Planificación emitirá el informe respectivo

en el término máximo de quince días.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

Art.149. Garantía para Urbanizaciones.-

En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir garantía a favor del GAD del cantón Guaranda, por un valor equivalente al cien por ciento del valor de las obras de urbanización. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

Art.150. Garantía por Obras Comunes.-

Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, la garantía a favor del GAD del cantón Guaranda tendrá un valor igual al treinta por ciento del costo de las obras comunales.

Art.151. Garantía en Urbanizaciones Construidas por Etapas.-

Con respecto a las obras de infraestructura aprobadas por el Municipio, el urbanizador constituirá a favor del GAD del cantón Guaranda una garantía por el cien por cien del valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art.152. Devolución de la Garantía.-

La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción total de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispone esta ordenanza, sin que el GAD del cantón Guaranda reconozca en ningún caso interés sobre la garantía entregada.

LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art.153. Competencia.-

El Comisario Municipal de Construcciones tendrá competencia para conocer y sancionar las infracciones a las disposiciones de esta ordenanza en el ámbito del cantón, incluyendo áreas históricas y sus bienes inventariados.

Art.154. Sanciones a los Profesionales.-

Los Arquitectos o Ingenieros Civiles, que no exhiban el rótulo de dirección técnica profesional serán sancionados con un salario básico unificado, vigente a la fecha.

La reincidencia será sancionada con dos salarios básicos unificados vigentes a la fecha.

Art.155. Responsables.-

Son responsables de las infracciones los que han irrespetado directamente o a través de otras personas; los que han impedido su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art.156. Sanciones Aplicables.-

Son sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de esta ordenanza, sin

perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Suspensión de la Obra;
- b) Multa;
- c) Revocatoria de aprobación de planos;
- d) Revocatoria del permiso de construcción; y,
- e) Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del GAD del cantón Guaranda.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

De las Normas Generales para las Infracciones y Sanciones

Art.157. Urbanización Sin Permisos de Construcción.-

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del respectivo terreno, según el avalúo realizado por el GAD del cantón Guaranda, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de las obras hasta que se presente el permiso de construcción correspondiente, o su derrocamiento en caso de ser reincidente.

Art.158. Urbanizaciones Sin Planos Aprobados Ni Permiso de Construcción.-

Los que urbanicen, vendan lotes o construyan en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a cuatro veces el valor del terreno, según el avalúo realizado por el GAD del cantón Guaranda, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción, o su derrocamiento.

Art.159. Urbanizaciones que no Respetan las Normas de Zonificación.-

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos ni permiso de construcción, y que no respeten las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a cinco veces el valor del terreno, según el avalúo realizado por el GAD del cantón Guaranda, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de las obras y la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones de esta.

Art.160.- Construcciones sin Permiso.-

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a un salario básico unificado general vigente, según la gravedad de la infracción; sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

Art.161. Construcción de Edificaciones Sin Someterse a los Planos.-

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente a dos salarios básicos unificados generales vigentes, sin perjuicio que el Comisario Municipal ordene la suspensión de obras, hasta que presente la documentación requerida por esta ordenanza.

Art.162. Construcción Sin Planos Aprobados Ni Permiso.-

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de la garantía que debió otorgar a favor del GAD del cantón Guaranda, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de las obras hasta que presenten los planos aprobados y el permiso de construcción respectivo.

Art.163. Construcciones que no Respeten las Normas de Zonificación.-

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento del valor de la garantía que debió otorgar a favor del GAD del cantón Guaranda, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción, y la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones de este Título.

Art.164. Inmueble Destinado a Actividades No Permitidas o Incompatibles.-

Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente a dos salarios básicos unificados generales vigentes, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la clausura del local.

Art.165. Falta de Medidas de Seguridad.-

Los que construyan, amplíen o realicen demoliciones de edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionada con multa equivalente a dos salarios básicos unificados generales vigentes, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Art.166. Obstaculización de Inspecciones Municipales.-

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección del GAD del cantón Guaranda, serán sancionados con una multa equivalente a un salario básico

unificado general vigente.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

Art.167. Autorizaciones Caducadas o Revocadas.-

Los que urbanicen o construyan de acuerdo con autorizaciones caducadas o revocadas, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento del valor de la garantía que debió otorgar a favor del GAD del cantón Guaranda, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de la obra hasta que se le presenten los planos aprobados y el permiso de construcción.

Art.168. Ocupación de Espacios Públicos.-

Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con una multa equivalente al cincuenta por ciento del salario básico unificado general vigente, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones que ocupen la vía.

Art.169. Falta de Permiso de Trabajos Varios.-

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente a un salario básico unificado general vigente, sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación, el Comisario Municipal ordene la demolición de la construcción.

Art.170. Falta de Permiso de Habitabilidad.-

El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad, será sancionado con la retención de la garantía que haya otorgado a favor del GAD del cantón Guaranda hasta que presente el permiso respectivo, y el pago de una multa equivalente a un salario básico unificado general vigente.

Art.171. Daños a Bienes de Uso Público.-

El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. será sancionado con multa de dos salarios básicos unificados generales vigentes y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Dirección de Planificación los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del veinticinco por ciento.

DE LAS NORMAS ESPECIALES PARA LAS ÁREAS HISTÓRICAS

Art. 172. Procedimiento para Aprobación del Proyecto Técnico y Planos Arquitectónicos en las Zonas del Centro Histórico.-

Todo proyecto relativo a cualquiera de los inmuebles que consten en los inventarios, registros para restauración, rehabilitación, reconstrucción y obra nueva presentará:

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

- Informe de Regulación municipal (IRM), o Línea de Fabrica
- Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad (copia)
- Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso
- Memoria técnica:

Memoria histórica de la edificación describiendo:

Los espacios de la casa, del predio con áreas, espacios construidos no construidos, altura, forma de las fachadas (estilo arquitectónico), señalar las diversas intervenciones que se han hecho y la intervención propuesta, tanto arquitectónicas como estructurales.

- El diagnóstico de la edificación describiendo materiales y daños (si existieran) en estructura (cimentación) muros, tabiques (madera, quinchá) columnas (ladrillo, madera), cerchas (estructura cubierta), cubierta (teja, zinc), aleros, pisos (interior-exterior), cielos rasos (tumbados), puertas, ventanas, gradas, pasamanos, balcones, canales, poncheras, bajantes, instalaciones eléctricas y sanitarias.
- Memoria fotográfica conteniendo las características de la edificación y su entorno, secuencia espacial, elementos de interés ornamental, bienes muebles y estado de la edificación;
- Planos del Proyecto

Planos de estado actual

Levantamiento arquitectónico de la edificación en el que consten los materiales (indicando acabados de los pisos, techos, paredes, etc., de cada uno de los ambientes de cada piso), y los usos actuales (de cada uno de los ambientes de cada piso), los planos arquitectónicos deben contener:

Ubicación, implantación en la manzana y en el lote, plantas arquitectónicas, planta de cubierta, fachadas de la edificación agregando las de las casas colindantes, fachadas hacia el interior del predio y cortes (mínimo dos), todas con la identificación y señalamiento de patologías (daños) de la edificación.

- Planos de intervención

Donde consten tanto los componentes que se conservan, se modifican o se suprimen, como las intervenciones específicas que solucionan las patologías señaladas en los planos de estado actual.

Estos planos constarán de: ubicación, implantación en la manzana y en el lote, plantas arquitectónicas, planta de cubierta, fachadas de la edificación agregando las de las casas colindantes, fachadas hacia el interior del predio y cortes (mínimo dos).

- Planos de propuesta

Con los usos en todos los ambientes, materiales, solución a las patologías detectadas, cuadro de áreas y detalles arquitectónicos y constructivos para su cabal comprensión; Estos planos constarán de: ubicación, implantación en la manzana y en el lote, plantas arquitectónicas, planta de cubierta,



fachada de la edificación, fachada hacia el interior del predio y cortes (mínimo dos).

Los planos y la memoria llevarán la firma de responsabilidad profesional de un arquitecto debidamente habilitado

- Edificación nueva

Cuando se trate de edificación nueva ADICIONAL A LA EXISTENTE, debe tomarse en cuenta que la primera etapa obligatoriamente considerará la rehabilitación de la existente.

- Tipo de Obras

Las obras pueden ser de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como:

Consolidación de muros, reparación de cubiertas y cielo raso, calzado resanado y enlucido de paredes y partes deterioradas, reparación de puertas, ventanas, escaleras, pasamanos y carpinterías de madera y metal que no impliquen modificación de las características formales ni materiales de las mismas, reparación y reposición de partes de canales, poncheras, bajantes e instalaciones sanitarias y eléctricas que no modifiquen ni afecten sus características esenciales ni otros elementos de la edificación; y Cambio de cubiertas, tanto de la estructura como del entechado o revestimiento, siempre y cuando se mantengan los materiales originales, las características formales, los detalles las pendientes, las alturas, los cumbreros, las limatesas, limahoyas, faldones y elementos constitutivos de la misma. En caso de proponer alguna modificación de los elementos o características arriba mencionados, debe obligatoriamente presentarse planos que incluyan diseños, detalles y materiales, una memoria descriptiva de los trabajos e informe favorable del área técnica respectiva. En estos casos, los planos y la memoria llevarán la firma de responsabilidad profesional de un arquitecto debidamente habilitado.

- Documentos

Para efectos de archivo en el INPC, a los documentos solicitados de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en las ordenanzas de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y del Régimen del Suelo y otras leyes vinculadas por el Departamento técnico del GAD del cantón Guaranda respectivo donde se ubicara el inmueble; se agregará una impresión de todos los planos en formato A3, más un CD adicional con los archivos digitales del proyecto completo.

Art.173. Usos No Permitidos en las Áreas Históricas.-

Quedan excluidos, para todas las áreas históricas, aquellos usos incompatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbana, sobre todo los siguientes:

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luís de
Pambil

Simiátug

- a) Comercio especial;
- b) Industria de mediano impacto, de alto impacto y peligrosa;
- c) Instalaciones de carácter militar relacionadas con la defensa nacional que puede ser blanco de ataques en caso de conflagración externa; y,
- d) Comercio restringido.

Art.174.- Prohibiciones de Uso en Edificaciones Históricas.-

En todas las edificaciones del Centro Histórico de Guaranda, se limita a un máximo del veinticinco por ciento del volumen de la construcción total, para el uso de actividades comerciales de compraventa, incluida el área de bodega o almacenaje de productos. Prohíbese el uso en bodegas adicionales de productos en cualquier parte de la edificación, incluidas terrazas y subsuelos.

Igualmente, prohíbese almacenar productos calificados como combustibles, tóxicos o explosivos en cualquier edificación ubicada en el Centro Histórico.

Toda edificación en este sector está sujeta a inspecciones de rutina para establecer el cabal cumplimiento de esta disposición. Los propietarios y toda persona que por cualquier título, ocupe un inmueble, está, obligado a permitir el acceso de los funcionarios municipales, del Cuerpo de Bomberos y de la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con la cancelación de la patente municipal y el retiro del permiso de funcionamiento.

Art.175.- Cumplimiento de Normas de Seguridad.-

Toda edificación del Centro Histórico y especialmente aquellas que tengan mayor afluencia de público, tales como los que albergan comercios, locales de espectáculos públicos y de equipamiento urbano, deberán cumplir con las normas técnicas y de seguridad establecidas en las ordenanzas vigentes, el Reglamento del Cuerpo de Bomberos y las leyes respectivas.

Art.176. Usos En Áreas Históricas.-

En las áreas históricas para la determinación de usos por predio o edificación individual, será especificado en la ordenanza específica para Centros Históricos, con su respectivo inventario de catalogación.

Art.177.- Infracciones en Áreas Históricas.-

En el caso de infracción en áreas históricas, el Comisario Municipal notificará a los responsables el deber de cumplir con las disposiciones del mismo para la conservación y recuperación de las edificaciones.

- a) 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, de persistir el descuido o abandono se sujetarán al procedimiento estipulado en el artículo correspondiente a incumplimiento en el mantenimiento o reparación de edificaciones;
- b) En los trabajos de restauración, rehabilitación e integración que no cumplan con las disposiciones del presente Título, se sujetarán a las sanciones pertinentes que se

arroquias:

Gabriel I.
Reintimilla

Angel P.
Chávez

Guanujo

Acundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

establecen en los siguientes artículos y a la obligación de restituir las características tipológicas originales de la edificación y su entorno. El Comisario Municipal establecerá un plazo máximo de ciento veinte días calendario para el cumplimiento de la restitución dispuesta; en el caso de incumplimiento, seguirá el procedimiento estipulado en el artículo correspondiente a incumplimiento en el mantenimiento o reparación de edificaciones;

- c) En las edificaciones nuevas, construidas sin cumplir las normas de la presente ordenanza, el Comisario Municipal sancionará la infracción de acuerdo a lo pertinente de los artículos correspondientes. Además seguirá el procedimiento especial determinado en el COOTAD.
- d) En el caso de que se hubieran producido destrucciones provocadas por descuido o demoliciones voluntarias no autorizadas que afecten todo o parte de una edificación, además de la sanción a sus responsables, existe la obligatoriedad de restituir en un plazo no mayor a ciento ochenta días calendario, bajo los procedimientos técnicos señalados en esta ordenanza, la edificación y su entorno a sus características tipológicas originales. En caso de incumplimiento se sujetará al procedimiento estipulado en esta ordenanza.

Art.178. Construcción Sin Planos Aprobados Ni Permiso.-

Los que construyan, modifiquen o realicen cualquier trabajo de intervención en las edificaciones inventariadas, o de nueva edificación que afecten a éstas, sin contar con los planos aprobados o sin el correspondiente permiso de construcción, serán sancionados con multa de uno a diez salarios mínimos vitales generales vigentes de acuerdo al artículo 73 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio Cultural, sin perjuicio de que el Comisario Municipal, dependiendo del caso, ordene la suspensión de las obras, la demolición de la construcción realizada, o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados.

Art.179. Construcción con Planos y Permiso pero Sin Sujetarse A Ellos.-

Los que construyan, modifiquen o realicen cualquier trabajo de intervención en las edificaciones inventariadas, o de nueva edificación que afecten a éstas, que, contando con planos aprobados y con permiso de construcción, no se sometan a ellos y atenten flagrantemente contra las normas de intervención, de edificación o de zonificación, serán sancionados con la revocatoria de la aprobación de planos y del permiso de construcción, así como con la retención y cobro a favor del GAD del cantón Guaranda del cien por ciento de la garantía depositada, además de la suspensión de las obras, sin perjuicio de que el Comisario Municipal de Construcciones, dependiendo del caso, ordene la demolición de la construcción realizada o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados.

Art.180. Falta de Permiso de Trabajos Varios.-

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios o no hubieren cumplido con lo expresamente autorizado por éste, serán sancionados con multa de uno a diez salarios mínimos vitales generales vigentes de acuerdo al artículo 73 del Reglamento General de



Guaranda Patrimonio
Cultural del Ecuador

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla

Ángel P.
Chávez

Guanujo

Facundo
Vela

Julio Moreno

Salinas

San Simón

Santa Fe

San Lorenzo

San Luis de
Pambil

Simiátug

la Ley de Patrimonio Cultural, y la suspensión de las obras, sin perjuicio de que el Comisario Municipal de Construcciones, dependiendo del caso, ordene la demolición de los trabajos realizados o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados.

Art.181. Descuido en el Mantenimiento de Edificaciones.-

Los que descuiden o actúen en contra del correcto mantenimiento de sus edificaciones, luego de la verificación correspondiente, serán sancionados de acuerdo al artículo 73 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio Cultural; sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la restitución de los elementos que hayan sido deteriorados o eliminados.

Art.182. Incumplimiento en el Mantenimiento o Reposición de Edificaciones.-

En todos los casos en que se haya notificado, sancionado y ordenado tanto el mantenimiento de las edificaciones, en cuanto a la reposición de partes o la totalidad de las mismas por malas intervenciones o por derrocamientos no autorizados, el Comisario Municipal de Construcciones, luego de vencidos los plazos concedidos y de continuar el incumplimiento por parte de los propietarios o responsables, concederá un último plazo máximo de ciento ochenta días calendario, luego de los cuales, de persistir el incumplimiento, pasará en los siguientes diez días hábiles el expediente respectivo a la Dirección de Planificación para que, sobre la base del sistema de planificación vigente en el área y en el término máximo de veinte días, determine el o los usos deficitarios de equipamiento colectivo o servicios que podrán implementarse en ese inmueble, sobre cuya base el Director de Planificación, con todo el expediente en regla, pedirá al concejo municipal del GAD del cantón Guaranda se inicie la declaratoria de utilidad pública o de interés social, siguiendo el procedimiento de expropiación establecido en el COOTAD.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y urbanizaciones, que fueron presentadas en el GAD del cantón Guaranda hasta el día anterior a aquél en que entre en vigencia esta Ordenanza, se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las normas vigentes a la fecha de presentación.

SEGUNDA: Los permisos y certificados otorgados por el GAD del cantón Guaranda, referentes a zonificación, aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, otorgados antes de la vigencia de esta Ordenanza, tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

DISPOSICION FINAL:

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA CONCEJALES

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación la Gaceta Oficial, Pagina Web del GAD del cantón Guaranda sin perjuicio de su publicación en el registro oficial.

Parroquias:

Gabriel I.
Veintimilla
Ángel P.
Chávez
Guanujo
Jacundo
Vela
Julio Moreno
Salinas
San Simón
Santa Fe
San Lorenzo
San Luís de
Pambil
Simiátug

Dado en el sala de sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, a los 31 días del mes de octubre de 2013.

Arq. Gustavo Jaramillo V.
ALCALDE DEL CANTON GUARANDA

Ab. Mauro Benavides
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que la presente Ordenanza del Plan Regulador y de Ordenamiento Territorial Urbano de Guaranda, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, en Sesiones Ordinarias del 11 de julio y 31 de octubre de 2013.

AB MAURO BENAVIDES
Secretario de Concejo

ALCALDIA DEL CANTON GUARANDA.- Guaranda 7 de noviembre de 2013, de conformidad con lo dispuesto en el art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador.- **SANCIONO.-** favorablemente la presente, para que entre en vigencia sin perjuicio de su publicación en el registro oficial.

ARQ. GUSTAVO JARAMILLO V
Alcalde del Cantón Guaranda.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Arq. Gustavo Jaramillo V Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, el 7 de noviembre de 2013.

AB MAURO BENAVIDES D
Secretario de Concejo