ORDENANZA N° 006 CM-GADCG -2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La presente ordenanza se basa en las determinaciones territoriales definidas en las unidades de intervención territorial definidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Uso y la Gestión del Suelo PUGS, como principal herramienta para la gestión territorial urbana de carácter obligatorio, para establecer las regulaciones y la administración de la superficie de las áreas urbanas, de los límites referenciales de los asentamientos humanos, estableciéndose como sus objetivos:

1) Ejercer el uso y control del suelo urbano y rural.
2) Determinar el uso y Gestión del suelo a través de las unidades de intervención territorial acorde a los ejes de desarrollo del plan urbanístico
3) Establecer las determinaciones que permitan la regulación, el control, y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial urbanístico y de gestión del suelo para garantizar el cumplimiento de la ley y la articulación con los demás instrumentos de planificación de los correspondientes niveles de gobierno.
4) Desarrollar la poli centralidad urbana de acuerdo a la capacidad de acogida del territorio para las actividades que se desarrollan en el mismo y las posibles a introducir.
5) Proteger y conservar los remanentes naturales de vegetación, los hábitats urbanos los especímenes quienes los habitan, los recursos paisajísticos, y los procesos ecológicos propios del territorio.
6) Proteger y conservar los valores históricos, culturales, paisajísticos y de conservación que constituyan patrimonio del cantón o que tengan condiciones para llegar a definirse como tales

El artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce al Ecuador como Estado constitucional de derechos y de justicia, esto es que la Constitución de la República del Ecuador, además de regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles, su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata.

Conforme al artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera..., en tanto que el artículo 240 ibídem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

El artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador prevé las competencias exclusivas de los gobiernos Municipales, las que según dispone el artículo 260 ibídem, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno.

La Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, determinan que los gobiernos Municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

En los componentes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de transcendencia para el desarrollo Cantonal, por ello es necesario que la planificación guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la misma orientación y evitar la dispersión o duplicación de recursos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

Es competencia privativa de los gobiernos Municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones Municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto.

Es obligación primordial de las Municipalidades procurar el bienestar material de la colectividad, así como contribuir al fomento y protección de los intereses locales, criterio que debe primar en el Concejo Municipal al momento de dictar las normas relativas al ejercicio de sus competencias exclusivas y concurrentes.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto se refiere al Hábitat y vivienda establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica.

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

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

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

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que es competencia de los Gobiernos Municipales el planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera

articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";*

Que, el inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que en el ámbito de su competencia y territorio; y en uso de sus facultades, expedirá ordenanzas cantonales;

Que, el artículo 275 de la Norma Suprema en la parte final del inciso segundo establece: "(...) *La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)";*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54, literal c), determina que son funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados el "establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales";

Que, al literal e) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, determina como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, la elaboración y ejecución del plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas

establecidas;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 55, literal a), establece que entre las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados está el de planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el mismo artículo 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como otra de las atribuciones el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, literal a), establece que es atribución del Concejo Municipal en ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, al literal e) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, establece como atribución del Concejo Municipal el: "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 como evaluar la ejecución de los mismos";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, literal v), establece entre las atribuciones del Concejo la de crear, suprimir y fusionar parroquias urbanas y rurales, cambiar sus nombres y determinar

sus linderos en el territorio cantonal;

Que, el literal w) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal y que les corresponde: "w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones;

Que, el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal y que les corresponde: "x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, literal z), le corresponde al Concejo Municipal el regular la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas;

Que, el COOTAD, en el artículo 147, al tratar del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, dispone que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas;

Que, el artículo 295 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados deben "planificar estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales.", además determina que los

"planes deberán contener, los siguientes elementos: a) Un diagnóstico que permita conocer las capacidades, oportunidades y potencialidades de desarrollo, y las necesidades que se requiere satisfacer de las personas y comunidades; b) La definición de las políticas generales y particulares que determinen con claridad los objetivos de largo y mediano plazo; c) Establecimiento de lineamientos estratégicos como guías de acción para lograr los objetivos; d) Programas y proyectos con metas concretas y mecanismos que faciliten la evaluación, el control social y la rendición de cuentas";

Que, el artículo 296 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, dispone que: "El ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial...; la formulación e implementación de los correspondientes planes deberá propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y fundamentarse en los principios de la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios ...";

Que, el artículo 297 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, prevé que el ordenamiento del territorio cantonal, tiene por objeto complementar la planificación económica, social, y ambiental con dimensión territorial; racionalizar la intervención sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible , a través de los siguientes objetivos: " a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos; b) El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan las estructuras del

territorio; y, c) La definición de los programas y proyectos que concreten estos propósitos."

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 299, último párrafo establece que todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán evidenciar la complementariedad con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los otros Gobiernos Autónomos Descentralizados de su circunscripción, evitando la superposición de funciones;

Que, el inciso 2 del artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, establece que el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los artículos 470 y 471 determina los lineamientos sobre fraccionamiento de inmuebles y reestructuración de lotes;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 472 expresa sobre las superficies mínimas de los predios;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 501, segundo párrafo establece que: "...los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza...";

Que, el numeral 1 del artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo, determina que uno de los fines de esta Ley es "Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.";

Que, el numeral 2 del artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo, determina que otro de los fines de esta Ley es: "Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.";

Que, el artículo 3, numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala: "4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional así como un sistema de asentamientos humanos poli céntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable";

Que, el artículo 3, numeral 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala: "5. Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado";

Que, el artículo 3, numeral 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala: "6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades,

en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes";

Que, el artículo 3, numeral 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala: "11. Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno";

Que, el artículo 11, numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala: "3. *Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y* metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 57 determina los conceptos de fraccionamiento, partición o subdivisión de los predios;

Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: *"(...) fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y*

rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.";

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

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

Que, el numeral 3 del Artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, determina que el alcance del componente de ordenamiento territorial, a más de otras disposiciones legales, observará criterios como el de clasificar al suelo en

urbano y rural y definirá su uso y gestión, identificando las características especiales de cada circunscripción territorial; racionalizando la intervención de otros niveles de gobierno en este territorio, para el Gobierno Autónomo descentralizado Municipal;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: "Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria.";

Que, el artículo 7, literal c) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala como principios fundamentales la Sustentabilidad indicando que: "El Estado promueve el aprovechamiento eficiente y la conservación de la fertilidad de la tierra rural para garantizar el desarrollo social, económico y ambiental equilibrado, que asegure la satisfacción de las necesidades de las presentes y futuras generaciones. La conservación y el buen manejo del suelo fértil es responsabilidad de sus propietarios o legítimos posesionarios, para el desarrollo social, económico y ambiental equilibrado.";

Que, el artículo 7, literal k) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala como principios fundamentales la Regulación de la frontera agrícola indicando que: "El Estado regula y controla el avance de la frontera agrícola que puede afectar a los ecosistemas frágiles, tales como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico; y en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que genere servicios ambientales. Y protege la tierra rural del crecimiento urbano no planificado. Se reconocen y respetan los actuales asentamientos humanos y las actividades productivas que tendrán el respectivo plan de

manejo.";

Que, el artículo 8, literal c) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala como uno de sus fines que se debe: "Normar el uso sustentable y el acceso equitativo a las tierras rurales con aptitud agrícola, pecuaria, forestal, silvícola; acuícola y de conservación.";

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que la planificación productiva debe estar en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley. La ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico;

Que, el artículo 46 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que el ordenamiento de la producción agraria debe estar en concordancia con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos; ...";

Que, el artículo 25, numeral 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que para determinar una Unidad Productiva Familiar (UPF) es necesario: "Asegurar una rentabilidad que cubra la manutención de la familia y disponer de un excedente que le permita realizar inversiones de mejora en el sistema productivo del predio.";

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: "Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de

ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, entierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones."

Que, *el artículo 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala.-*"Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.-La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones: a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente; b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y, c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales."

Que, en el artículo 58 Ley Orgánica de Discapacidades, se garantiza el acceso de las personas con discapacidad al entorno físico, a instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales; así como, la eliminación de obstáculos que dificulten el goce y ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad.

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: "La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus

planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa";

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: "Los planes de ordenamiento territorial son instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar, armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, actividades económicas-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo. Los planes de ordenamiento territorial deberán articular las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias propias de cada nivel de gobierno y velarán por el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad;

Que, el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: "Los planes de Ordenamiento Territorial cantonal definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asienten en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto;

Que, es necesario prever una periódica y progresiva actualización del PDOT, su articulación en el marco de la definición de propuestas asociativas con actores circundantes, así como la articulación y retroalimentación de la planificación local de desarrollo endógeno, con la planificación nacional y sectorial, para definir las prioridades, objetivos, políticas públicas locales, metas, resultados e indicadores de impacto, que definan una estrategia nacional de desarrollo y contribuyan al plan nacional de desarrollo.

Que, el Concejo Municipal del cantón Guaranda cuenta con la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015-2020 del Cantón aprobada en enero de 2015

Que, el Departamento de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, ha recopilado las observaciones y sugerencias realizadas por diferentes sectores de la ciudadanía, gobiernos parroquiales y entes colegiados de la ciudadanía en actividades de participación ciudadana a través de reuniones de socialización.

Que, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no cuenten con aprobación de planos y con permisos municipales de construcción y las que habiendo obtenido autorizaciones anteriores han realizado modificaciones o ampliaciones que no cuenten con aprobación de planos y con permisos municipales de construcción; y,

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República Ecuador, artículo 7 y artículo 57 literal a) y que guarda concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, FRACCIONAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUARANDA

TÍTULO I

NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I

PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

Art. 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto dar los lineamientos generales y específicos para reordenar el territorio en el suelo urbano (parroquias urbanas y rurales) y en sus diferentes categorías de ordenamiento territorial urbanas, rurales.

Regular la ocupación del suelo (forma, derecho, superficie, uso, tiempo), capacidad habitacional, número de habitantes área, densidad edificada e índice de edificabilidad, número y tipo de personas, condiciones socio económicas, culturales, discapacidad, género, generacional, interculturalidad, movilidad.

Definir el tratamiento a darse en las mismas, estableciendo de manera privativa, el uso, ocupación, habilitación, trasformación, edificación y control, en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana; coherente con las actividades que se desarrollan en él; considerando para el efecto las características especiales del territorio con especial atención a las áreas protegidas y de conservación de ecosistemas naturales, ambientales, patrimonios culturales, bienes y servicios.

Art. 2.- Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el

cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales; y, residuales, el desarrollo local, gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de Gobierno, así como de los lineamientos técnicos comprendidos en las categorías de suelo urbano y suelo rural, determinados por los planes parciales, legislados en las respectivas normativas legales.

Art. 3.- Definiciones.- En la aplicación de este instrumento legal, se considerará las definiciones de los siguientes términos:

Polígonos de Intervención Territorial (PIT).- Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto en el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el artículo 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo.- El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Clases de suelo.- En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales.

La clasificación del suelo es independiente de la asignación político - administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Suelo Urbano.- El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por las edificaciones.

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

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

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

Suelo rural.- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas

o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivas

por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

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

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

Uso general. - Es el que caracteriza un ámbito espacial por ser el dominante y mayoritario.

Uso específico. - Son los usos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general de un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

1. **Uso principal.-** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.

2. **Uso complementario.-** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.

3. **Uso restringido.-** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.

4. **Uso prohibido.-** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Ocupación del suelo.- La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.

Edificabilidad.- La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

1. **La edificabilidad general máxima.-** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.

2. **La edificabilidad específica máxima.-** Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.

Actuación urbanística. Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

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

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

Equipamiento social y de servicios. Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Espacio Público. Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

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

Se entenderá como fraccionamiento, partición o subdivisión a los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios, que viabiliza el registro e individualización de predio, solares o lotes resultantes.

Hábitat. Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

Infraestructura. Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

Reestructuraciones parcelarias.- Se entenderá como reestructuraciones parcelarias a la herramienta que permite que los predios de varios propietarios se unifiquen en uno solo y luego se dividan en lotes individuales que serán repartidos entre los propietarios de los predios unificados.

Integración parcelaria.- Se entenderá como integración parcelaria a la unificación de varios predios en uno solo, siempre y cuando los predios individuales, sean del mismo propietario y se lo realizará por pedido del propietario sea por fines tributarios o para la realización de un proyecto integrado.

Diversidad funcional. - Es toda restricción o ausencia, debida a una deficiencia de la capacidad de realizar una actividad en la forma o dentro del margen que se considera normal para un ser humano. Resulta de la interacción entre las personas con deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

Obstáculos o Barreras. - Son aquellas trabas, impedimentos u obstáculos físicos, sociales o culturales, que limitan o impiden la libertad de movimientos, autonomía e interacción social de las personas. Las barreras físicas se clasifican en:

- BAU: Barreras arquitectónicas urbanísticas.
- BAE: Barreras arquitectónicas en la edificación pública o privada.
- BAT: Barreras en el transporte.
- BC: Barreras de comunicación.

Se entiende por accesibilidad el conjunto de características de que debe disponer un entorno, producto o servicio para ser utilizable en condiciones de confort, seguridad e igualdad por todas las personas y, en particular, por aquellas que tienen alguna diversidad funcional.

Polígonos de Intervención Urbanos: Son las áreas del cantón Guaranda, donde es posible acceder al incremento de pisos de altura por sobre lo establecido en la normativa vigente.

Área de Intervención Valorativa (AIVA): Se define como un sector, barrio, conjunto habitacional, urbanización o ejes viales que tienen un comportamiento homogéneo en sus características físicas y económicas.

Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guaranda (PUGS-CG): Es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio del Cantón Guaranda.

Para el efecto, los Polígonos de Intervención Urbanos del Cantón Guaranda establece los usos del suelo y relaciones de compatibilidad; la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; las categorías y dimensiones de las vías y las áreas de protección especial.

NORMAS TÉCNICAS

1. Incremento máximo de número de pisos

En los Polígonos de Intervención Urbanos del Cantón Guaranda, se podrá incrementar un máximo de cuatro pisos de altura, conforme a lo determinado en los cuadros de la

Normativa de Uso y Ocupación del Suelo de la Ordenanza respectiva.

En proyectos o edificaciones existentes urbano-arquitectónicos y en "proyectos de intervenciones prioritarias de proyección cantonal, en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos o instalaciones de infraestructura de carácter zonal o cantonal", expresamente calificados como tales por el Concejo Municipal, previo informe del Departamento de Planificación; el incremento de número de pisos se dará en relación a la presente Ordenanza.

2. Condiciones de aplicación del incremento de número de pisos adicionales para proyectos nuevos.

3. Para acceder al incremento de número de pisos, los proyectos deberán cumplir las siguientes condiciones:

Estar ubicados en predios correspondientes a los Polígonos de Intervención Urbanos, en lotes de más de 300 m2 con frente a vías de 10 metros de ancho o más. Los lotes con áreas menores a los exigidos podrán acogerse a esta Ordenanza, siempre y cuando realicen previamente un proceso de integración parcelaria.

4. Condiciones de aplicación del incremento de número de pisos adicionales en construcciones existentes.

Deberán cumplir lo requerido en áreas comunales y estacionamientos, contabilizando lo ampliado y contar con memoria y declaración de responsabilidad profesional del diseño estructural, tanto de la estructura principal como de lo ampliado.

TITULO II

SECCIÓN PRIMERA: USO Y OCUPACIÓN DEL SUELOS URBANOS

Art. 4.- De las plataformas, sectorización y polígonos de intervención.

El cantón Guaranda, para su organización, planificación, uso y gestión del suelo, se clasifica en plataformas, sectores y polígonos de intervención (unidad territorial), que tendrán sus siglas o abreviaturas, al igual que el tratamiento urbanístico respectivo que se dará a cada una de las descripciones anteriores, y será la que se describe en los cuadros siguientes.

Art. 5.- De la normativa de ocupación del suelo. - En cada plataforma, sector y polígono de intervención, se expide la normativa de ocupación del suelo, que es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como la altura, dimensionamiento, localización de volúmenes, forma de edificación, implantación, índices de habitabilidad, retiros, coeficientes de ocupación, lote mínimo y estándares urbanos.

Art. 6.- Normativa para Polígonos de Intervención Territorial Urbanos y Rurales PIT

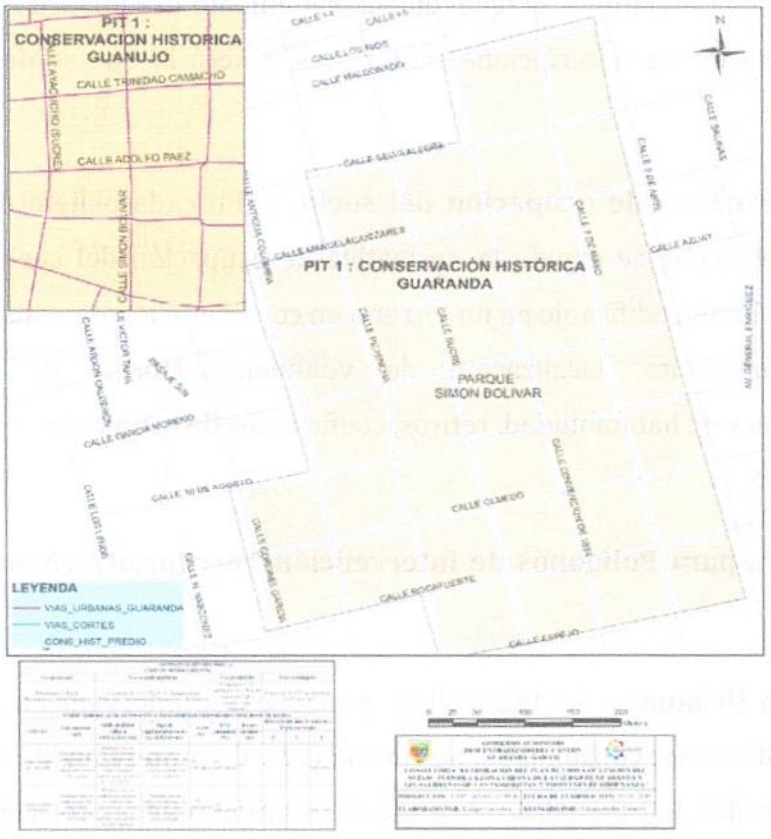
Del Uso de Suelo Urbano. – Se desarrollan polígonos de intervención urbana, cuyo tratamiento urbanístico es: consolidado, no consolidado, de protección, de rehabilitación y de nuevos desarrollos. Los usos de suelo en el sector urbano tienen relación directa con la aplicación de las categorías para la autorización urbanística, de construcciones y fraccionamientos.

PIT 1 TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN

Tiene por objeto proteger el Patrimonio Cultural del Municipio representado en las áreas que poseen valores urbanísticos, históricos, arquitectónicos y ambientales, recuperando y poniendo en valor las estructuras representativas de una época del desarrollo de la ciudad, e involucrándolas a la dinámica y las exigencias del desarrollo urbano contemporáneo, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial.

Mapa No. 1 DE CONSERVACIÓN

PU-06-1 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL PIT 1 Y TRATAMIENTO URBANO: CONSERVACION HISTORICA



PIT-1: CONSERVACIÓN (HISTÓRICA)

Cuadro No 1 Usos de suelo y tratamiento urbano

PIT -TRATAMIENTO	SUBZONA	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERV.
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
CONSERVACION (HISTORICA) PIT-1:	Centro Histórico de Guaranda	Patrimonio Cultural (Residencial)	H	Áreas Históricas	Comercio (bajo impacto) y Equipamiento	Comercio (C - 1, C-2 y C-3), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso)	Comercio: C 6, Servicios: S-1, S-2, S-3 Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio: C 4-5. Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7	Mejoramiento y conservación del paisaje urbano, tratamiento de conjuntos urbanos	Se requiere un Plan Parcial para restauración y paisajística de acuerdo Ley
	Centro Histórico de Guanujo	Patrimonio Cultural (Residencial)	H	Áreas Históricas	Comercio (bajo impacto) y Equipamiento	Comercio (C - 1, C-2 y C-3), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso)	Comercio: C 6, Servicios: S-1, S-2, S-3 e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio: C 4-5. Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7	Mejoramiento y conservación del paisaje urbano, tratamiento de conjuntos urbanos	Se requiere un Plan Parcial para restauración y paisajística de acuerdo Ley

Cuadro No 2Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT: Conservación Histórica

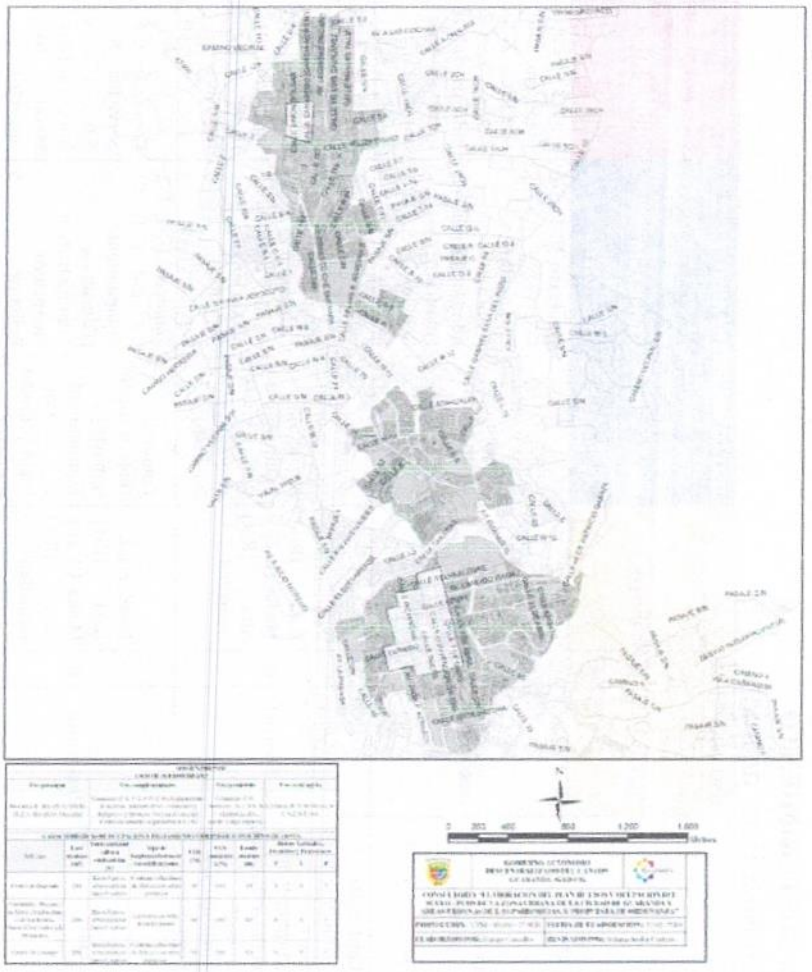
Subzonas	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Centro Histórico de Guaranda	Mantener lotes en edificaciones. En edificaciones nuevas lote mínimo 200 metros	Mantener tipo de edificación histórica. En edificaciones nuevas hasta 3 pisos, altura máxima 9 metros, manteniendo la fachada histórica	Mantener tipo de edificación histórica. En edificaciones nuevas vivienda continua con retiro posterior	70 (edif. nueva)	210 (edif. nueva)	10	0	0	3 (edif. nueva)
Centro Histórico de Guanujo	Mantener lotes en edificaciones. En edificaciones nuevas lote mínimo 200 metros	Mantener tipo de edificación histórica. En edificaciones nuevas hasta 3 pisos, altura máxima 9 metros, manteniendo la fachada histórica	Mantener tipo de edificación histórica. En edificaciones nuevas vivienda continua con retiro posterior	70 (edif. nueva)	210 (edif. nueva)	10	0	0	3 (edif. nueva)

PIT-2: SOSTENIMIENTO

Esta zona mantiene un equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Mapa No. 2 SOSTENIMIENTO

PU-06-1-2 POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL PIT 2 Y TRATAMIENTO URBANO: SOSTENIMIENTO



PIT-2: SOSTENIMIENTO
Cuadro No 3 Usos de Suelo

PIT TRATAMIENTO	SUBZONA	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-2: SOSTENIMIENTO	Centro de Guaranda	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio C-5, Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4.	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Implementación de vías peatonales y ciclo vías
	Ciudadelas: Primero de Mayo, Humberdina, Coloma Román, Nuevos Horizontes y la Primavera	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4 y C- 5), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio: C-5, Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4.	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Trazado de vías colectoras. Mejoramiento de vías primarias y secundarias. Implementación de vías peatonales y ciclo vías
	Centro de Guanujo	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo y medio impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4 y C- 5), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero Religioso) y Servicios (S-1 y S-2)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio: C-5, Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4.	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Trazado de vías colectoras. Mejoramiento de vías primarias y secundarias. Implementación de vías peatonales y ciclo vías

Cuadro No 4 Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT: Sostenimiento

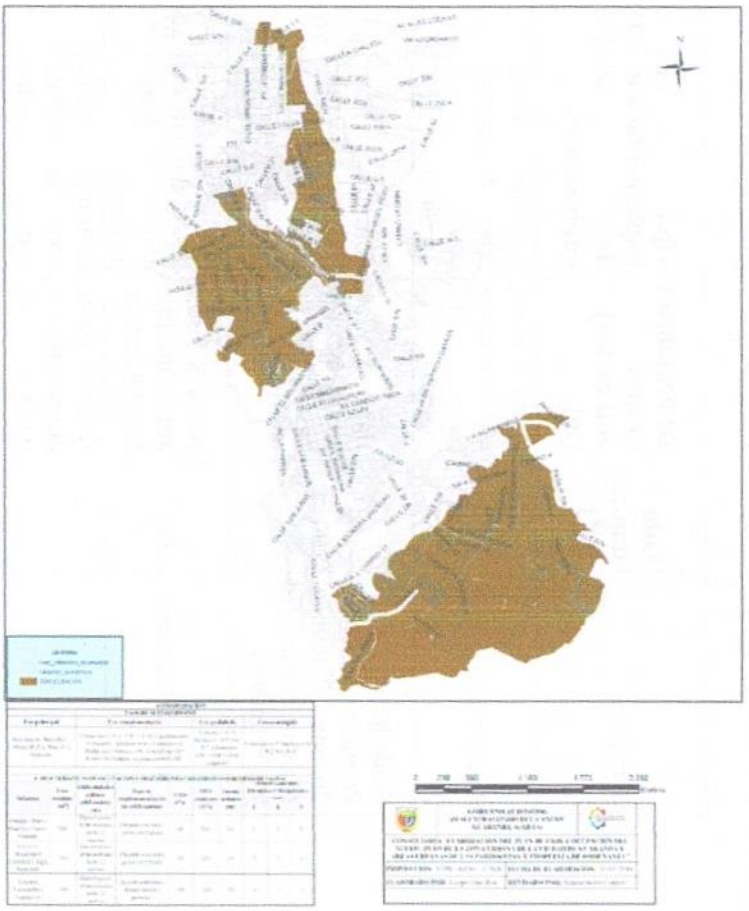
Subzonas	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Centro de Guaranda	200	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	70	210	10	0	0	3
Ciudadelas: Primero de Mayo, Coloma Román, Nuevos Horizontes y la Primavera	200	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta12 metros	Continua con retiro frontal, lateral, posterior y pozos de luz	70	210	10	3	3	3
Centro de Guanujo	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	70	210	10	0	0	3
Humberdina	200	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	70	280	10	0	0	3

PIT-3: TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN

Se trata de un tratamiento nuevo para la aplicación de normas en sectores que no presentan deterioro físico y/o social en el municipio de Guaranda, del cual hacen parte aquellas zonas que están urbanizadas y donde según el modelo de ocupación del territorio, no se pretende regular su transformación. Harán parte de las diferentes modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación las siguientes zonas y sectores:

Mapa No 3 CONSOLIDACIÓN

PU-06-1-3 POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PIT 3 Y TRATAMIENTO URBANO: CONSOLIDACIÓN



PIT-3: CONSOLIDACIÓN

Cuadro No 5 Usos de suelo y tratamiento urbano

PIT TRATAMIENTO	SUBZONA	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLO-GÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-3: CONSOLIDACIÓN	Guanujo: Barrio Mantilla y Nuevo Guanujo	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo y medio impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4 y C- 5), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1-2 y 3)	Comercio: C-6, Servicios: S-6, S-7, Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio: C-5,C-4. Servicios: S-1, S-2, S3, S-5	Mejorar condición, de la que depende su consolidación /densificación	Estricto cumplimiento de ordenanza GAD Guaranda
	Joyocoto, Primavera y ciudadela Caique Guaranda	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo y medio impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4 y C- 5), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1-2 y 3)	Comercio: C-6, Servicios: S-6, S-7, Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio: C-5, C-4. Servicios: S-1, S-2, S3, S-5	Mejorar condición, de la que depende su consolidación /densificación	En la zona de influencia de la antigua laguna Joyocoto se debe prohibir edificaciones de crecimiento en altura o R2 y R3. Zona apta para zona rosa en el tramo comprendido en calle Simón Bolívar (desde el monumento al Taita Carnaval hasta el monumento Elisa Eguez), parroquia Guanujo; otra alternativa en la parte alta de la laguna Laguacoto

	Vinchoa, Casipamba y Laguacoto	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo y medio impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4 y C- 5), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1-2 y 3)	Comercio: C-6, Servicios: S-6, S-7, Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio: C-5, C-4. Servicios: S-1, S-2, S3, S-5	Mejorar condición, de la que depende su consolidación /densificación	Equipamiento institucional. Zona apta para localización de zona industrial. Plan Parcial de movilidad y urbanismo

Cuadro No 6 Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT: Consolidación

Subzonas	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Guanujo: Barrio Mantilla y Nuevo Guanujo	De 200 hasta 600	Hasta 6 pisos, altura máxima hasta 18 metros	Pareada continua con retiros frontal, lateral y posterior; pareada con retiro frontal y lateral	60	360	10	3	3	3
Joyocoto, Primavera y ciudadela Caique Guaranda	De 200 hasta 300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada continua con retiros frontal, lateral y posterior; pareada con retiro frontal y lateral	60	180	10	3	3	3
Vinchoa, Casipamba y Laguacoto	De 300 hasta 400	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada continua con retiros frontal, lateral y posterior; pareada con retiro frontal y lateral	60	180	10	3	3	3

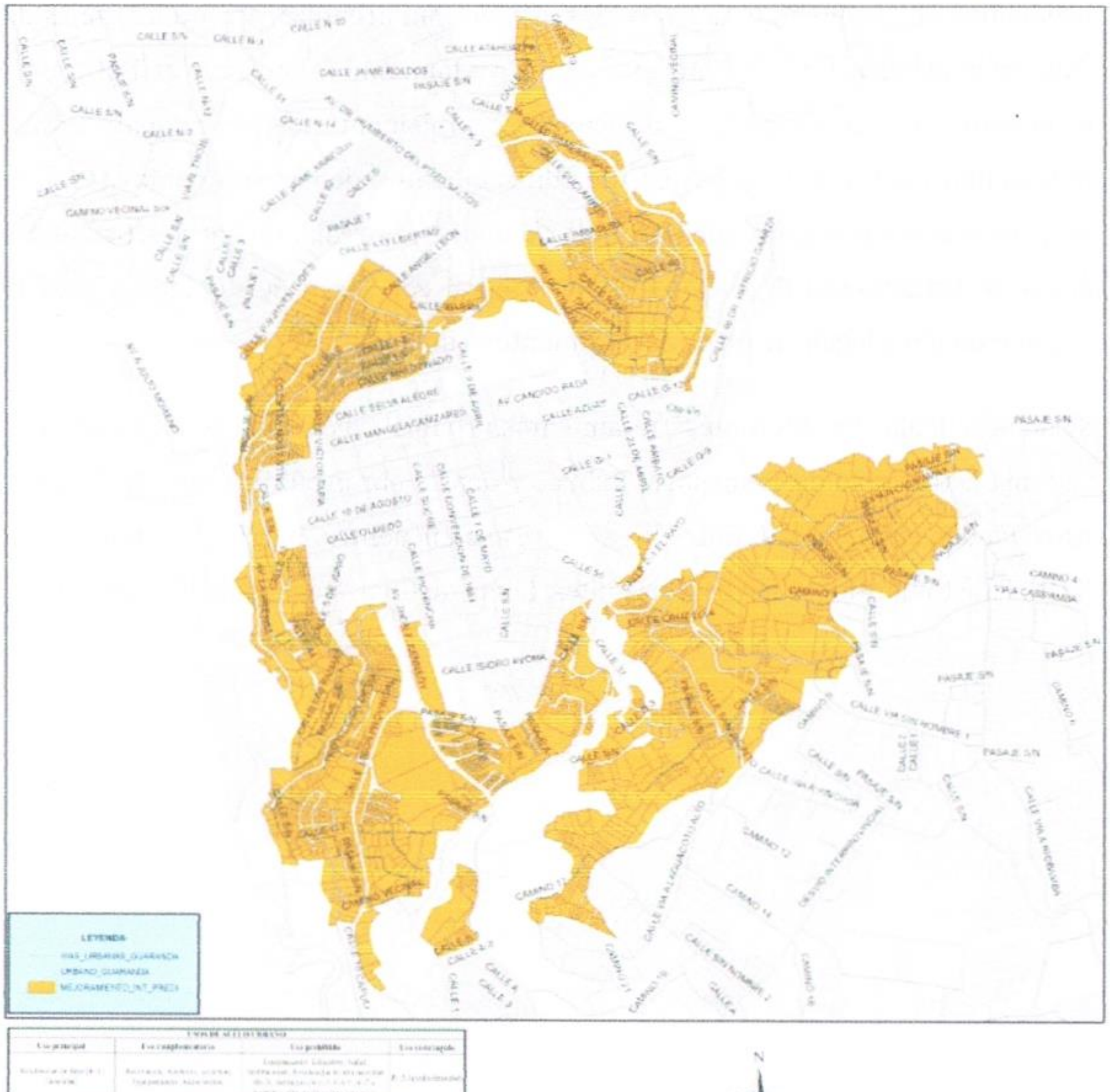
PIT-4 TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Incluyen zonas de los asentamientos precarios dentro de la estructura funcional y productiva de la ciudad, para los suelos urbanos sin urbanizar y para las zonas de expansión urbana, definir las normas para el tratamiento urbanístico de Desarrollo en cuanto a su localización, usos principales, complementarios y/o compatibles, así mismo densidades, índices básicos de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permitan su aplicación real., Ajustar y articular las áreas de tratamiento de mejoramiento integral con los procedimientos para la regularización y legalización de asentamientos humanos.

Se debe articular los diferentes tratamientos urbanísticos al Plan de Movilidad y al Sistema Estratégico de Transporte Público y demás obras públicas desarrolladas y proyectadas en la ciudad. Entre los sectores se encuentra: barrio 5 de junio, Juan XXIII, Fausto Bazante, Nuevos Horizontes, Loma de Guaranda, Loma del Calvario.

Mapa No. 4 MEJORAMIENTO INTEGRAL

PU-06-1-4 POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PIT 4 Y TRATAMIENTO URBANO: MEJORAMIENTO INTEGRAL



[illegible]			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		
							[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA -GAD-CG	
CONSULTORÍA "ELABORACIÓN DEL PLAN DE USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO - PUOS DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE GUARANDA Y ÁREAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS, Y PROPUESTA DE ORDENANZA"	
PROYECCIÓN: [illegible]	FECHA DE ELABORACIÓN: [illegible]
ELABORADO POR: [illegible]	REVISADO POR: [illegible]

Cuadro No 6 MEJORAMIENTO INTEGRAL

PIT - TRATAMIENTO	SUBZONA	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERVACIONES
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-4: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Los Tanques, Fausto Bazante, 5 de Junio, La Merced, Marco Pamba y Loma San Jacinto	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1) Densidad	Recreación y Equipamiento (áreas verdes y recreación)	Recreación: Senderos, ciclo vías; Equipamiento: Áreas verdes	Equipamiento: Educativo, Salud, Institucional; Residencial de alta densidad (R-3); Servicios (S-1-2-3-4-5 -6 -7 e Industria (alto, medio y bajo impacto)	R -2 (media densidad)	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	Edificaciones basadas en norma NEC-2015, controlada y restringida. Medidas de mitigación en laderas en R1
	Loma de Guaranda y San Bartolo	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1) Densidad	Recreación y Equipamiento (áreas verdes y recreación)	Comercio: C-1, 2, 3.	Equipamiento: Educativo, Salud, Institucional; Residencial de alta densidad (R-3); Servicios (S-1-2-3-4-5 -6 -7 e Industria (alto, medio y bajo impacto)	R -2 (media densidad)	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	Medidas de mitigación en laderas en R1

	Sectores de influencia del río Guaranda Salinas: Los Molinos, la Playa, parte de Marcopamba y el Camal	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1) Densidad	Recreación	Recreación: parques lineales, ciclo vías, senderos ecológicos	Equipamiento: Educativo, Salud, Institucional; Residencial de alta densidad (R-3); Servicios (S-1-2-3-4-5 -6 -7 e Industria (alto, medio y bajo impacto)	R -2 (media densidad)	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	Medidas de mitigación ante inundaciones. Zona apta para ubicación de zona rosa en el tramo entre el parque Camilo Montenegro, calle Estatira Uquillas hasta la ciudadela Marcopamba, sector El Peñón)

Cuadro No 8 Características de ocupación y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT: Mejoramiento Integral

Subzonas	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Los Tanques, Fausto Bazante, 5 de Junio, La Merced, Marco Pamba y Loma San Jacinto	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada con retiros frontal y lateral, con aterrazamiento, con estudios y medidas geotécnicas	60	120	10	3	3	0
Loma de Guaranda y San Bartolo	200 y 300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Pareada con retiros frontal y lateral, con aterrazamiento, con estudios y medidas geotécnicas	60	120	10	3	3	0
Sectores de influencia del rio Guaranda Salinas: Los Molinos, la Playa, parte de Marcopamba y el Camal	200	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Pareada con retiros frontal y lateral, con medidas de mitigación ante inundaciones	60	120	10	3	3	0

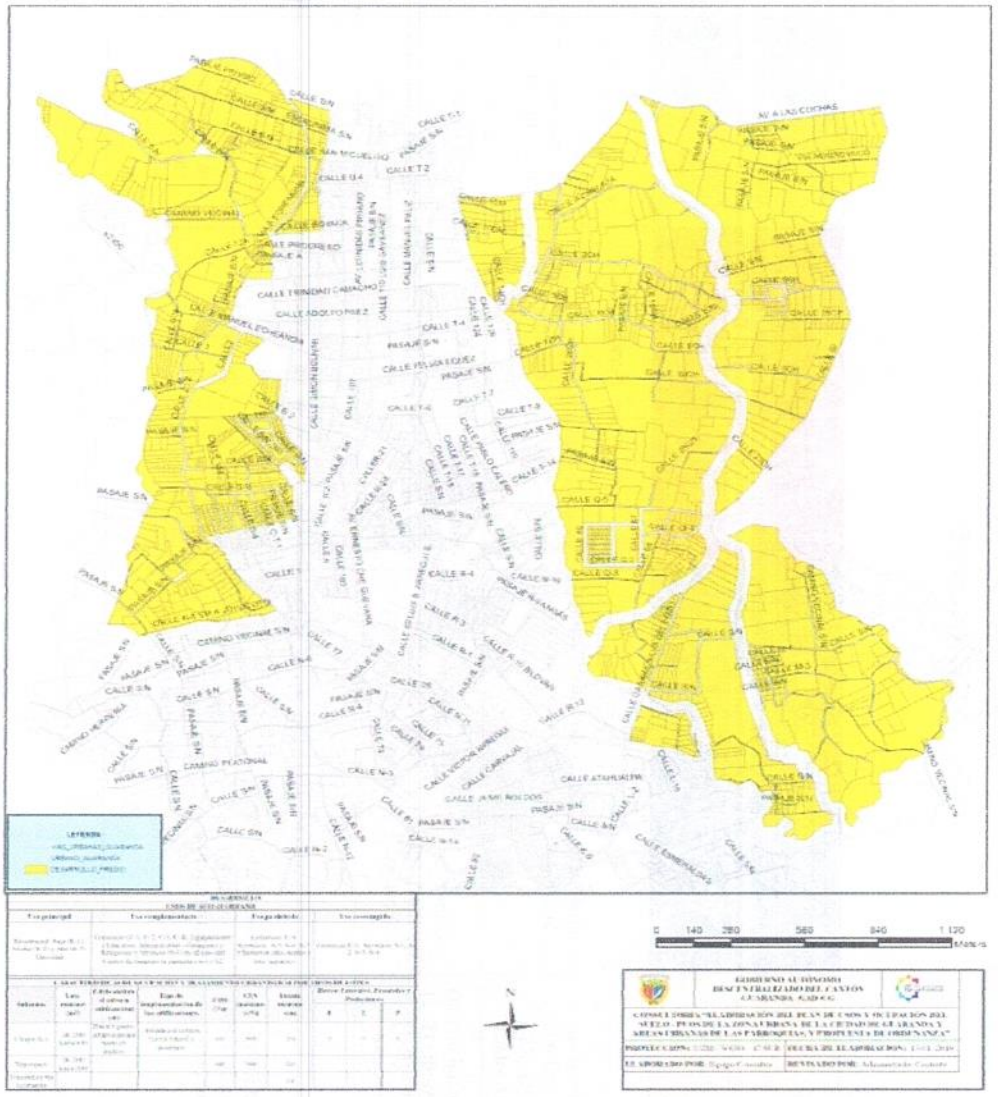
PIT-5 TRATAMIENTO URBANISTICO DE DESARROLLO

Corresponde a zonas con aptitud para el desarrollo, que aún no se han desarrollado y se mantienen como tal, se ubican en sectores como Parque Industrial, Chaquishca, Chalata y Tomabela una vez entre en funcionamiento el paso lateral, existe la oportunidad de generar un proceso redesarrollo en este predio (de aproximadamente 430 ha) con fines residenciales, comerciales y de servicios, y como complemento a la denominada Centralidad *"para equipamientos* la cual forma parte.

De acuerdo a lo anterior, se propone el tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo para dicho predio, lo cual posibilitará el desarrollo de proyectos habitacionales, comerciales y de servicios que complementarían los procesos industriales, de educación, ciencia y tecnología que se pretenden consolidar en la centralidad.

Mapa No. 5 MEJORAMIENTO INTEGRAL

PU-06-1-5 POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PIT 5 Y TRATAMIENTO URBANO: DESARROLLO



Cuadro No 9 PIT DESARROLLO

PIT - TRATAMIENTO	SUBZONA	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-5: DESARROLLO	Chaquishca	Mixta (Comercio y Residencial)	M	Comercio: C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6 Residencial de baja (R-1), media (R-2) y alta (R3) densidad	Equipamiento y Servicios	Equipamiento: Educativo, Salud, Seguridad, Institucional, Áreas verdes y recreación; Servicios: S-1, 2, 3 y 4)	Servicio: S-7	Servicios: S-6 Industria de alto, medio y bajo impacto	Amanzanamiento, estructura vial y compensación lotes (trazado vial)	Plan Parcial de movilidad y urbanismo. Definir áreas verdes y recreación.
	Negroyacu	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio, Equipamiento y Servicios	Comercio: C-1, C-2, C-3 y C-4; Equipamiento: Educativo, Salud, Seguridad, Áreas verdes y recreación	Industria de alto, medio y bajo impacto; Servicio: S-7	Servicios: S-6,	Amanzanamiento, estructura vial y compensación lotes (trazado vial)	Parque lineal. Zona para parque de familia; áreas deportivas
	Tomabela y vía Echeandia	Industrial	I	Zona Industrial de alto, medio y bajo impacto	Comercio, Residencia y Equipamiento	Comercio: C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6 y C- 7; Residencial: baja (R-1) y media (R-2); Equipamiento: Seguridad, áreas verdes	Industria de alto, medio y bajo impacto; Servicio: S-7	Servicios: S-6,	Transformación para incorporar a estructura urbana con los soportes necesarios	Implementación de Planta de Tratamiento, rediseño de alcantarillado, abastecimiento de energía eléctrica, agua y sistemas de recolección de basura. Estudios previos para zona industrial

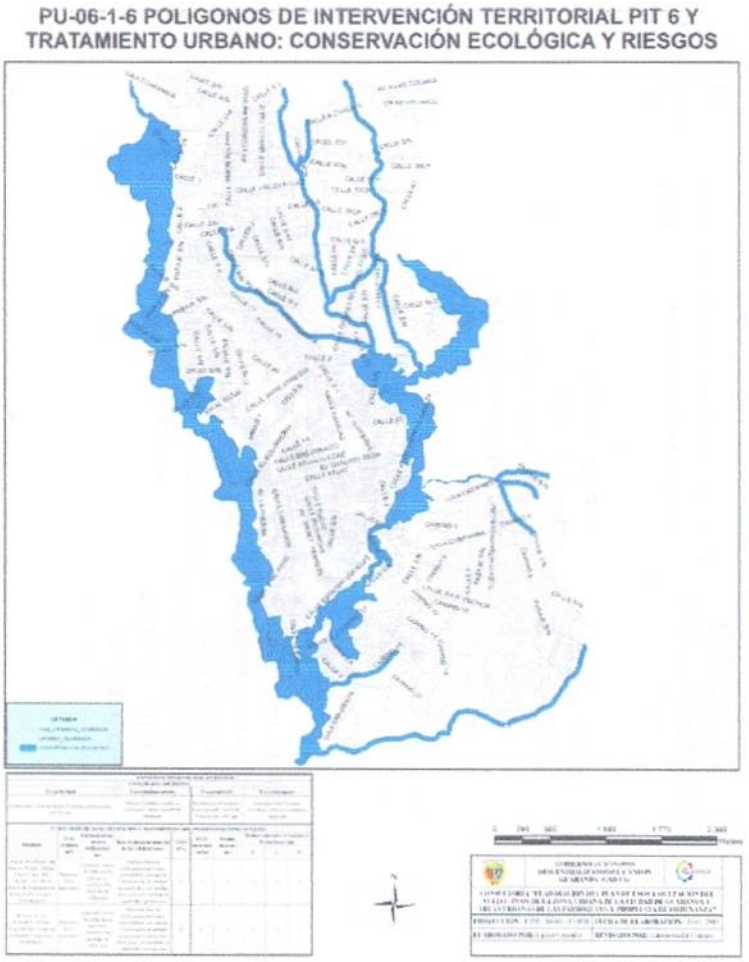
Cuadro No 10 Características de ocupación y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT: Desarrollo

Subzonas	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Chaquishca	De 200 hasta 600	Hasta 6 pisos, altura máxima hasta 18 metros	Pareada continua con retiros frontal, lateral y posterior; pareada con retiro frontal y lateral	60	360	10	3	3	3
Negroyacu	De 200 hasta 300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada continua con retiros frontal, lateral y posterior; pareada con retiro frontal y lateral	60	180	10	3	3	3
Tomabela y vía Echeandia	De 200 a 1500	Hasta 15 metros para zona industrial. En edificaciones residenciales hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Bodegas, hangares, parqueos; vivienda aislada con retiros	75	225	20	5	3	3

PIT-6 TRATAMIENTO MEJORAMIENTO INTEGRAL

Corresponde a las condiciones de desfavorable para ámbitos constructivos por los altos niveles de riesgo, establecen en sectores como: Laderas de Colinas (San Barolo, Tililac, Talalac, Cresta Tami, San Jacinto, Cruz loma, Loma de Guaranda) con amenaza alta a sismos y deslizamientos, áreas con cobertura vegetal Riveras de ríos Guaranda, Salinas, Conventillo y zonas de quebradas (Negroyacu, Suruhuayco)

Mapa No. 6 TRATAMIENTO MEJORAMIENTO INTEGRAL



Cuadro No. 11 PIT-6: CONSERVACIÓN ECOLÓGICA Y RIESGO

PIT - TRATAMIENTO	SUBZONAS	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-6: CONSERVACIÓN (ECOLÓGICA-RIESGO)	Laderas de Colinas (San Barolo, Tililac, Talalac, Cresta Tami, San Jacinto, Cruz loma, Loma de Guaranda) con amenaza alta a sismos y deslizamientos, áreas con cobertura vegetal	Protección	PE	Protección y Conservación Ecológica, Protección por Riesgo	Recreación	Parques lineales, senderos ecológicos, áreas deportivas extremas	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria de todo tipo	Equipamiento: Cabañas turísticas, baterías sanitarias; seguridad	Construcciones acordes con el paisaje	Se dotará de servicios con el tipo de parques. Medidas de mitigación, reforestación y protección de laderas
	Riveras de ríos Guaranda, Salinas, Conventillo y zonas de quebradas (Negroyacu, Suruhuayco)	Protección	PE	Protección y Conservación Ecológica, Protección por Riesgo	Recreación	Parques lineales, senderos ecológicos, áreas deportivas extremas	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria	Equipamiento: Cabañas turísticas, baterías sanitarias; seguridad. Servicio Especial	Construcciones acordes con el paisaje	Medidas de mitigación de riesgo de inundación

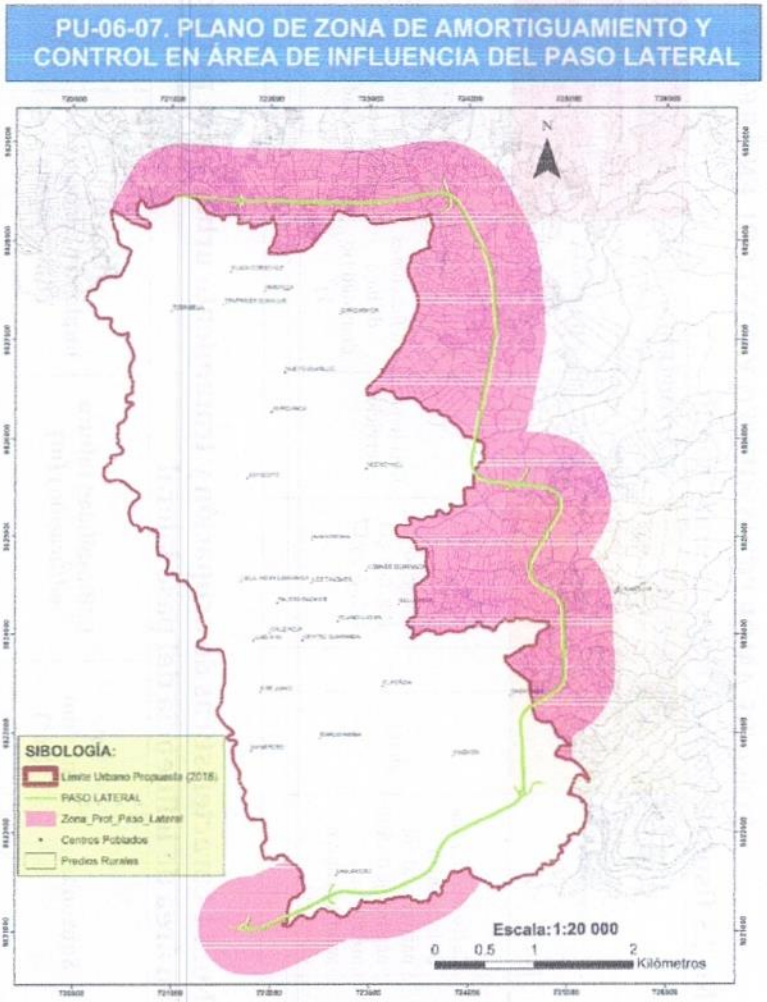
Cuadro No 12 Características de ocupación y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT: Conservación (ecológica-riesgo)

Subzonas	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Laderas de Colinas (San Barolo, Tililac, Talalac, Cresta Tami, San Jacinto, Cruz loma, Loma de Guaranda) con amenaza alta a sismos y deslizamientos	Mantener lotes existentes	Mantener altura de edificación existente, implementar medidas de reducción	Mantener tipo de edificación existente, controlada y restringida. Construcción de cabañas en materiales sostenibles de un piso con medidas de seguridad y protección	0	0	0	0	0	0
Riveras de ríos Guaranda, Salinas, Conventillo y zonas de quebradas (Negroyacu, Suruhuayco)	Mantener lotes existentes	Mantener altura de edificación existente, implementar medidas de reducción	Mantener tipo de edificación existente, controlada y restringida. Construcción de cabañas en materiales sostenibles de un piso con medidas de seguridad y protección	0	0	0	0	0	0

PIT-7 ZONA DE AMORTIGUAMIENTO Y CONTROL EN ÁREA DE INFLUENCIA DEL PASO LATERAL

Se establece un circuito periférico de desarrollo un eje conector con vías internas existentes que recorre de norte a sur y viceversa, se le identifica como un polígono de intervención ZONA DE AMORTIGUAMIENTO Y CONTROL EN ÁREA DE INFLUENCIA DEL PASO LATERAL y se aplica a todos los predios frentistas a estas vías, tiene una normativa específica de ocupación, uso y fraccionamiento del suelo, al igual que los estándares rurales y simbología de servicios.

Mapa No. 7 ÁREA DE INFLUENCIA DEL PASO LATERAL



ZONA DE AMORTIGUAMIENTO Y CONTROL EN ÁREA DE INFLUENCIA DEL PASO LATERAL

Cuadro No 13 Usos de suelo y tratamiento urbano

PIT - TRATAMIENTO	Sectores de referencia	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
ZONA DE AMORTIGUAMIENTO Y CONTROL INFLUENCIA DEL PASO LATERAL	Suelo Rural: zona de influencia paso lateral con una franja de 500 metros para amortiguamiento y control	Comercial	C	Comercio: C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6 y C7	Residencia y servicios	Servicios: S-1, 2, 3 y 4. Edificaciones de baja densidad (R-1)	Equipamiento: Educativo, Salud, Institucional; Residencial de alta densidad (R-3)	Edificaciones de media densidad (R-2)	Zona de amortiguamiento y control en área influencia del paso lateral, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Dotar de servicios básicos, trazado de trama urbana y mejoramiento de vías de acceso o conexión a nuevos equipamientos (nuevos mercados, terminales, servicios 2-3-4) y paso lateral

Cuadro No. 14 Características de ocupación y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para Zona de amortiguamiento y control en área de influencia del paso lateral

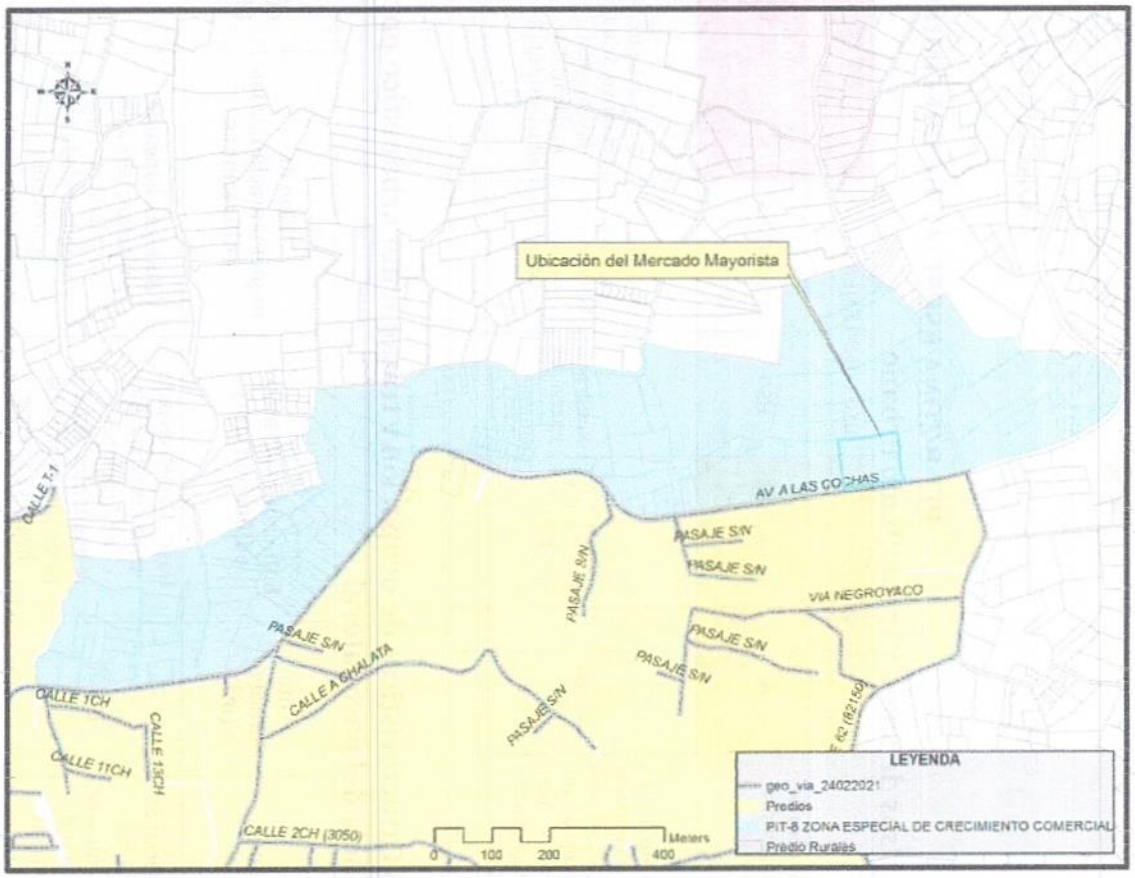
Subzonas	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Zona de amortiguamiento y control en área de influencia del Paso Lateral	1000	Hasta 15 metros para zona comercio. En edificaciones residenciales hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Bodegas, hangares, parqueos; servicios complementarios; vivienda aislada con retiros	30	90	20	5	3	3

PIT-8 ZONA ESPECIAL DE CRECIMIENTO COMERCIAL

Se establece un polígono de 44 has. Que se desarrolla como zona especial de incidencia comercial del nuevo mercado mayorista ubicado en el área rural con vías colectoras existente (Guanujo las Cochas y paso lateral norte), se le identifica como un polígono de intervención ZONA ESPECIAL DE CRECIMIENTO COMERCIAL y se aplica a todos los predios frentistas a estas vías, tiene una normativa específica de ocupación, uso y fraccionamiento del suelo, al igual que los estándares rurales y simbología de servicios.

Mapa No. 8 ZONA ESPECIAL DE CRECIMIENTO COMERCIAL

PIT -8 ZONA ESPECIAL DE CRECIMIENTO COMERCIAL



PIT-8 ZONA ESPECIAL DE CRECIMIENTO COMERCIAL

Cuadro No 15 Usos de suelo y tratamiento urbano

PIT - TRATAMIENTO	Sectores de referencia	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
ZONA DE AMORTIGUAMIENTO Y CONTROL EN ÁREA DE INFLUENCIA DEL PASO LATERAL	Suelo Rural: zona de influencia paso lateral con una franja de 500 metros para amortiguamiento y control	Comercial	C	Comercio: C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6 y C7	Residencia y servicios	Servicios: S-1, 2, 3 y 4. Edificaciones de baja densidad (R-1)	Equipamiento: Educativo, Salud, Institucional; Residencial de alta densidad (R-3)	Edificaciones de media densidad (R-2)	Zona de amortiguamiento y control en área influencia del paso lateral, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Dotar de servicios básicos, trazado de trama urbana y mejoramiento de vías de acceso o conexión a nuevos equipamientos (nuevos mercados, terminales, servicios 2-3-4) y paso lateral

Cuadro No. 16 Características de ocupación y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para Zona de crecimiento comercial en área de influencia del paso lateral

Subzonas	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Zona especial de crecimiento comercial en área de influencia del Paso Lateral	1000	Hasta 15 metros para zona comercio. En edificaciones residenciales hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Bodegas, hangares, parqueos; servicios complementarios; vivienda aislada con retiros	30	90	20	5	3	3

PIT-8 ZONA ESPECIAL DE CRECIMIENTO COMERCIAL

NORMATIVA DE OCUPACION DE SUELO

CODIGO	TIPOLOGIA	HABITABILIDAD	RETIROS MINIMOS			EDAFICABILIDAD		COS %	CUS %
			FRONTAL	LATERALES	POSTERIOR	PISOS MAX	ALTURA		
ZONA ESPECIAL DE CRECIMIENTO COMERCIAL	Aisladas		5	3	3	5	15	70	350

NORMATIVA DE USO DE SUELO

CODIGO	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
ZONA ESPECIAL DE CRECIMIENTO COMERCIAL	Comercios	Viviendas	Industria	S	S4

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO

CODIGO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACION DE RETIROS			DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERALES	POSTERIOR			
ZCAF (CENTRO Consolidado Asentamientos focalizados)	300 1200	15 30	Normativa Vigente	5	3	3	65	72	1H

ESTANDARES RURALES

CODIGO	VIALIDAD	ACERA		ANCHO DE VIA	TRATAMIENTOS	PENDIENTE		
		ANCHO	ALTURA			BAJA	MEDIA	ALTA
Vías Guanujo las Cochas vía las Cochas 4 Esquinas	Urbana colectora	2	0,2	25	Pavimento rígido o flexible		Infraestructura	

Cuadro No 17 ESTANDARES URBANISTICOS

ESTANDARES URBANISTICOS								
		ACERA					MOBILIARIO URBANO	
CODIGO	JERARQUIZACION VIAL	ANCHO	ALTURA	ANCHO DE VIA	TRATAMIENTOS	SERVICIOS		PAISAJE
PIT-01	Colectora	0	0	0	0	Uso condicionado	CAT 1	arborización jardinería
PIT-02	Colectora	1,50	0,20	9	pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	CAT 1	arborización jardinería
PIT-03	Colectora	1,50	0,25	12	pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	CAT 1 - CAT 1 - 2	Vereda con jardinería arborización
PIT-04	Colectora	1,15	0,25	12	pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	CAT 1 - CAT 1 - 2	Vereda con jardinería arborización
PIT-05	Colectora	1,50	0,25	12	pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	CAT 1 - CAT 1 - 2	Vereda con jardinería arborización
POLIGONO .INDUSTRIAL	Secundaria	1,50	0,25	12	pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	CAT 1 - CAT 1 - 2	

PIT-8 ZONA ESPECIAL INDUSTRIAL

NORMATIVA DE OCUPACION DE SUELO									
CODIGO	TIPOLOGIA	HABITABILIDAD	RETIROS MINIMOS			EDAFICABILIDAD		COS %	CUS %
			FRONTAL	LATERALES	POSTERIOR	PISOS MAX	ALTURA		
POLÍGONO INDUSTRIAL									

NORMATIVA DE USO DE SUELO					
CODIGO	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
POLÍGONO INDUSTRIAL	Industria Mediana, Pesada		Vivienda	S	0

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO									
CODIGO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACION DE RETIROS			DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERALES	POSTERIOR			
ZCAF (CENTRO Consolidado Asentamientos focalizados)	1000 1500	15 30	Normativa Vigente	5	3	3	65	72	1H

ESTANDARES RURALES								
CODIGO	VIALIDAD	ACERA		ANCHO DE VIA	TRATAMIENTOS	PENDIENTE		
		ANCHO	ALTURA			BAJA	MEDIA	ALTA
Vias Guanujo las Cochas vía las Cochas 4 Esquinas	Urbana colectora	2	0,2	25	Pavimento rígido o flexible		Infraestructura	

b) POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL -PIT, TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO PARA EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL SAN LUIS DE PAMBIL

Cuadro No 18 Usos de suelo y tratamiento urbano

PIT - TRATAMIENTO	Sectores de referencia	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-1: SOSTENIMIENTO	Zona urbana consolidado, se localiza el barrio Central	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4 y C-5), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6 y 7, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Servicios: S-2, S-3, S-4.	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	
PIT-2: CONSOLIDACIÓN	Zona de localización periférica central: cuenta con servicios básicos, sin embargo, requiere mejora cobertura de servicios básicos, vialidad interna y, trazado urbano (amanzanamiento)	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4 y C-5), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6 y 7, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Servicios: S-2, S-3, S-4.	Mejoramiento de vías de sistemas de movilidad integral; amanzanamiento o o aparcelamiento para trazado urbano. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Mejoramiento de cobertura de servicios básicos y trazado de vías

PIT-3: PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y RIESGO	Riberas del río Suquibi, zona con amenaza a crecidas torrenciales	Protección	PE	Protección y Conservación Ecológica, Protección por Riesgo (inundación)	Recreación	Parques lineales, senderos ecológicos	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria de todo tipo	Equipamiento: Cabañas turísticas, baterías sanitarias; seguridad	Construcciones acordes con el paisaje	Medidas de reducción de riesgo de inundación

Cuadro No 19 Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT

PIT y Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Sostenimiento	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	En edificaciones históricas: conservación y mantenimiento. En edificaciones nuevas: continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	60	180	10	0	0	3
Consolidación	300	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Aisladas con retiro frontal, posterior y lateral	60	240	10	3	3	3
Conservación Ecológica y Riesgo	Mantener lotes existentes	Mantener altura de edificación existente, implementar medidas de reducción	Mantener tipo de edificación existente, controlada y restringida. Construcción de cabañas en materiales sostenibles de un piso con medidas de seguridad y protección	0	0	0	0	0	0

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL -PIT, TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO PARA EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL FACUNDO VELA

Cuadro No 20 Usos de suelo y tratamiento urbano

PIT - TRATAMIENTO	Sectores de referencia	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-1: SOSTENIMIENTO	Zona urbana consolidada, se localiza el barrio Central	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Residencial de alta (R-3) densidad; Comercio: C-5; Servicios: S-2, S-3, S-4.	Mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Mejoramiento internas y paisajista, regeneración urbana
PIT-2: CONSOLIDACIÓN	Parte oeste de la cabecera parroquial	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Residencial de alta (R-3) densidad; Comercio: C-5; Servicios: S-2, S-3, S-4.	Diseño de trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Mejoramiento de cobertura de servicios básicos y trazado de vías

PIT-3: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Zona urbana con pendientes moderadas a fuertes; se localiza asentamientos humanos con servicios básicos que requiere mejorar cobertura	Residencial	R	Residencial de baja (R-1) y media (R-2) Densidad	Comercio (bajo impacto) y Equipamiento	Comercio: C-1, 2, 3 y Equipamiento (áreas verdes y recreación)	Residencial de alta densidad (R-3); Comercio: C 5, 6 y 7; Equipamiento: Educativo, Salud, Institucional; Servicios (S-1-2-3-4-5 -6 -7 e Industria (alto, medic y bajo impacto)	Comercio C-4	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	Medidas de mitigación en laderas
PIT-4: PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y RIESGO	Zona de incidencia de las quebradas Chinibi y Naranjal y, zonas con fuertes pendientes	Protección	PE	Protección y Conservación Ecológica, Protección por Riesgo	Recreación	Parques lineales, senderos ecológicos, áreas deportivas extremas	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria de todo tipo	Equipamiento: Cabañas turísticas, baterías sanitarias; seguridad	Construcciones acordes con el paisaje	Medidas de mitigación, reforestación y protección de laderas

Cuadro No 21 Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT

PIT y Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Lateral Frontales y Posteriores (r		
							F	L	P
Sostenimiento	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	En edificaciones históricas: conservación y mantenimiento. En edificaciones nuevas: continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	60	180	10	0	0	3
Consolidación	300	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Aisladas con retiro frontal, posterior y lateral	60	240	10	3	3	3
Mejoramiento Integral	300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Aislada con retiros frontal y lateral, con aterrazamiento, con estudios y medidas geotécnicas	60	120	10	3	3	0
Conservación Ecológica y Riesgo	Mantener lotes existentes	Mantener altura de edificación existente, implementar medidas de reducción	Mantener tipo de edificación existente, controlada y restringida. Construcción de cabañas en materiales sostenibles de un piso con medidas de seguridad y protección	0	0	0	0	0	0

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL -PIT, TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO PARA EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL SIMIATUG

Cuadro No 22 Usos de suelo y tratamiento urbano

PIT - TRATAMIENTO	Sectores de referencia	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO					OBSERV.
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA			URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	
PIT-1: SOSTENIMIENTO	Barrios: Central e Ingaloma	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio C-5, Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4.	Mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Vivienda pareada hasta 3,pisos, altura máxima 9 m	Igual o mayor a 200 metros	70%	210%	Mejoramiento internas y paisajista, regeneración urbana; regulación del comercio informal
PIT-2: CONSOLIDACIÓN	Unidad Educativa del Milenio, Barrio Leonidas Proaño Mira Flores, e Inga Loma.	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Residencial de alta (R-3) densidad; Comercio: C-5; Servicios: S-2, S-3, S-4.	Diseño de trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Vivienda pareada hasta 3,pisos, altura máxima 9 m	Igual o mayor a 200 metros	70%	210%	Mejoramiento de cobertura de servicios básicos y trazado de vías

PIT-3: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Barrios: la Moya, Arturo Yumbay, loma de Quito; zonas con pendientes moderadas	Residencial	R	Residencial de baja (R-1) y media (R-2) Densidad	Comercio (bajo impacto) y Equipamiento	Comercio: C-1, 2, 3 y Equipamiento (áreas verdes y recreación)	Equipamiento: Educativo, Salud, Institucional; Servicios (S-1-2-3-4-5 -6 -7 e Industria (alto, medio y bajo impacto)	R -3 (alta densidad)	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	Vivienda aislada hasta dos pisos, altura máxima 6 m. cumplimento de normas de construcción	Igual o mayor a 300 metros	70%	140%	Medidas de mitigación en laderas
PIT-4: DESARROLLO	Barrio San Vicente, zona de vía a Mindina	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Residencial de alta (R-3) densidad; Comercio: C-5; Servicios: S-2, S-3, S-4.	Diseño de trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Vivienda pareada hasta 3, pisos, altura máxima 9 m	Igual o mayor a 300 metros	70%	210%	Mejoramiento de cobertura de servicios básicos y trazado de trama urbana y de vías
PIT-5: PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y RIESGO	Parte del barrio Leonidas Proaño y sector la Moya con fuertes pendientes	Protección	PE	Protección y Conservación Ecológica, Protección por Riesgo	Recreación	Parques lineales, senderos ecológicos, áreas deportivas extremas	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria de todo tipo	Equipamiento: Cabañas turísticas, baterías sanitarias; seguridad	Construcciones acordes con el paisaje	Construcción de cabañas en materiales sostenibles de un piso con medidas de seguridad y protección	Mantener el lote			Medidas de mitigación, reforestación y protección de laderas

Cuadro No 23 Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT

PIT y Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Sostenimiento	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	En edificaciones históricas: conservación y mantenimiento. En edificaciones nuevas: continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	60	180	10	0	0	3
Consolidación	300	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Aisladas con retiro frontal, posterior y lateral	60	240	10	3	3	3
Mejoramiento Integral	300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Aislada con retiros frontal y lateral, con aterrazamiento, con estudios y medidas geotécnicas	60	120	10	3	3	0
Desarrollo	300	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Aislada con retiros frontal, lateral y posterior	60	180	10	3	3	3
Conservación Ecológica y Riesgo	Mantener lotes existentes	Mantener altura de edificación existente, implementar medidas de reducción	Mantener tipo de edificación existente, controlada y restringida. Construcción de cabañas en materiales sostenibles de un piso con medidas de seguridad y protección	0	0	0	0	0	0

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL -PIT, TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO PARA EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL SALINAS

Cuadro No 24 Usos de suelo y tratamiento urbano

PIT - TRATAMIENTO	Sectores de referencia	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-1: SOSTENIMIENTO	Barrio central	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4 y C-5), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Servicios: S-2, S-3, S-4.	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	
PIT-2: CONSOLIDACIÓN	Zona de localización de industria mediana: hilandería y centro artesanal	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio: C-1, 2, 3 y 4, industria de bajo impacto (hilandería y centro artesanal), servicios: S1, 2, 3 y 4; equipamiento (áreas verdes y recreación)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio: C-6 y 7, Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4.	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Mejoramiento de cobertura de servicios básicos, trazado de vías y amanzanamiento para trama urbana
PIT-3: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Barrios: El Estadio, San Francisco y Capina; parte de las laderas del río Salinas	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1) Densidad	Comercio (bajo impacto) y equipamiento	Comercio: C-1, 2, 3 y 4; equipamiento (áreas verdes y recreación)	Residencial de alta densidad (R-3); Equipamiento: Educativo, Salud, Institucional; Servicios (S-1, 2, 3, 4, 5, 6 ,7 y 8) e Industria (alto, medio y bajo impacto)	R -2 (media densidad)	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	Medidas de mitigación en laderas

PIT-4: PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y RIESGO	Laderas del río Salinas	Protección	PE	Protección y Conservación Ecológica, Protección por Riesgo	Recreación	Parques lineales, senderos ecológicos, áreas deportivas extremas	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria de todo tipo	Equipamiento: Cabañas turísticas, baterías sanitarias; seguridad	Construcciones acordes con el paisaje	Se dotará de servicios con el tipo de parques. Medidas de mitigación, reforestación y protección de laderas
PIT-5: SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URANA	Unidad Educativa del Milenio Salinas y Estadio parroquial	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4 y C-5), Equipamiento (Educativo, Administrativo- Financiero y Religioso) y Servicios (S-1 y 2)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6 y S-7. e Industria (alto y medio impacto)	Servicios: S-3, S-4; Industria de bajo impacto	Trazado de trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Dotar de servicios básicos, trazado de trama urbana y mejoramiento de vías

	Sectores de referencia	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-1: CONSOLIDACIÓN	Zona central del área urbana	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Residencial de alta (R-3) densidad; Comercio: C-5; Servicios: S-2, S-3, S-4.	Diseño de trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Mejoramiento de cobertura de servicios básicos y trazado de vías
PIT-2: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Zona urbana con pendientes moderadas a fuertes	Residencial	R	Residencial de baja (R-1) y media (R-2) Densidad	Comercio (bajo impacto) y Equipamiento	Comercio: C-1, 2, 3 y Equipamiento (áreas verdes y recreación)	Residencial de alta densidad (R-3); Comercio: C 5, 6 y 7; Equipamiento: Educativo, Salud, Institucional; Servicios (S-1-2-3-4-5 -6 -7 e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio C-4	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	Medidas de mitigación en laderas
PIT-3: PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y RIESGO	Zona de laderas con fuertes pendientes	Protección	PE	Protección y Conservación Ecológica, Protección por Riesgo	Recreación	Parques lineales, senderos ecológicos	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria de todo tipo	Equipamiento: Cabañas turísticas, baterías sanitarias; seguridad	Construcciones acordes con el paisaje	Medidas de mitigación, reforestación y protección de laderas

Cuadro No 25 Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT

PIT y Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Sostenimiento	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	En edificaciones históricas: conservación y mantenimiento. En edificaciones nuevas: continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	60	180	10	0	0	3
Consolidación	300	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Aisladas con retiro frontal, posterior y lateral	60	240	10	3	3	3
Mejoramiento Integral	300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Aislada con retiros frontal y lateral, con aterrazamiento, con estudios y medidas geotécnicas	60	120	10	3	3	0
Desarrollo	300	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Aislada con retiros frontal, lateral y posterior	60	180	10	3	3	3
Conservación Ecológica y Riesgo	Mantener lotes existentes	Mantener altura de edificación existente, implementar medidas de reducción	Mantener tipo de edificación existente, controlada y restringida. Construcción de cabañas en materiales sostenibles de un piso con medidas de seguridad y protección	0	0	0	0	0	0
Suelo Rural de Expansión Urbana	300	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Aislada con retiros frontal, lateral y posterior	60	180	10	3	3	3

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL -PIT, TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO PARA EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL JULIO MORENO

Cuadro No 26 Usos de suelo y tratamiento urbano

Cuadro No 27 Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT

PIT y Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Consolidación	300	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Aisladas con retiro frontal, posterior y lateral	60	240	10	3	3	3
Mejoramiento Integral	300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Aislada con retiros frontal y lateral, con aterrazamiento, con estudios y medidas geotécnicas	60	120	10	3	3	0
Conservación Ecológica y Riesgo	Mantener lotes existentes	Mantener altura de edificación existente, implementar medidas de reducción	Mantener tipo de edificación existente, controlada y restringida. Construcción de cabañas en materiales sostenibles de un piso con medidas de seguridad y protección	0	0	0	0	0	0

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL -PIT, TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO PARA EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL SANTA FÉ

Cuadro No 28 Usos de suelo y tratamiento urbano

PIT - TRATAMIENTO	Sectores de referencia	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-1: SOSTENIMIENTO	Barrio central y parte norte del área urbana	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6 y 7, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio C-5, Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4.	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Plan Parcial para Conservación de Edificaciones Históricas
PIT-2: CONSOLIDACIÓN	Parte norte y sur del área urbana	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6 y 7, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Residencial de alta (R-3) densidad Comercio C-5, Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4.	Mejoramiento de vías de sistemas de movilidad integral; amanzanamiento o aparcelamiento para trazado urbano. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Mejoramiento de cobertura de servicios básicos, trazado de vías y amanzanamiento

PIT -3: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Zonas de la parte norte y oeste del área urbana con pendientes moderadas a altas	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1) y media (R-2) Densidad	Comercio (bajo impacto) y Equipamiento	Comercio: C-1, 2, 3 y Equipamiento (áreas verdes y recreación)	Equipamiento: Educativo, Salud, Institucional; Servicios (S-1-2-3-4-5 -6 -7 e Industria (alto, medio y bajo impacto)	R -3 (alta densidad)	Mejorar soportes/mitigar riesgos,'integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	Medidas de mitigación en laderas

Cuadro No 29 Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT

PIT y Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Sostenimiento	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	En edificaciones históricas: conservación y mantenimiento. En edificaciones nuevas: continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	60	180	10	0	0	3
Consolidación	300	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Aisladas con retiro frontal, posterior y lateral	60	240	10	3	3	3
Mejoramiento Integral	300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Aislada con retiros frontal y lateral, con aterrazamiento, con estudios y medidas geotécnicas	60	120	10	3	3	0

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL -PIT, TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO PARA EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL SAN SIMÓN

Cuadro No 30 Usos de suelo y tratamiento urbano

PIT - TRATAMIENTO	Sectores de referencia	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-1: SOSTENIMIENTO	Barrio central	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio C-5, Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4.	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Plan Parcial para Conservación de Edificaciones Históricas
PIT-2: CONSOLIDACIÓN	Barrio la Merced	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4 y C- 5), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio: C-5, Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4.	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Mejoramiento de cobertura de servicios básicos y trazado de vías
PIT-3: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Parte este del barrio Santa Cecilia y zonas con pendientes moderadas	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1) y media (R-2) Densidad	Comercio (bajo impacto) y Equipamiento	Comercio: C-1, 2, 3 y Equipamiento (áreas verdes y recreación)	Equipamiento: Educativo, Salud, Institucional; Servicios (S-1-2-3-4-5 -6 -7 e Industria (alto, medio y bajo impacto)	R -3 (alta densidad)	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	Medidas de mitigación en laderas

Cuadro No 31 Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT

PIT y Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Sostenimiento	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	En edificaciones históricas: conservación y mantenimiento. En edificaciones nuevas: continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	60	180	10	0	0	3
Consolidación	300	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Aisladas con retiro frontal, posterior y lateral	60	240	10	3	3	3
Mejoramiento Integral	300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Aislada con retiros frontal y lateral, con aterrazamiento, con estudios y medidas geotécnicas	60	120	10	3	3	0

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL -PIT, TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO PARA EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL SAN LORENZO

Cuadro No 32 Usos de suelo y tratamiento urbano

PIT - TRATAMIENTO	Sectores de referencia	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-1: SOSTENIMIENTO	Barrio central	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio C-5, Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4.	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Mejoramiento de vías internas y ornato
PIT-2: CONSOLIDACIÓN	Parte del barrio Santa Cecilia y zonas con pendientes bajas	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercio (bajo y medio impacto), Equipamiento y Servicio (bajo impacto)	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4 y C- 5), Equipamiento (Educativo, Administrativo - Financiero y Religioso) y Servicios (S-1)	Comercio: C-6, Servicios: S-5, S-6, S-7. e Industria (alto, medio y bajo impacto)	Comercio: C-5, Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4.	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Mejorar cobertura de servicios básicos. Trazado de vías primarias y secundarias. Implementación de vías

										peatonales, amanzanamiento
PIT-3: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Parte este del barrio Santa Cecilia y zonas con pendientes moderadas	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1) y media (R-2) Densidad	Comercio (bajo impacto) y Equipamiento	Comercio: C-1, 2, 3 y Equipamiento (áreas verdes y recreación)	Equipamiento: Educativo, Salud, Institucional; Servicios (S-1-2-3-4-5 -6 -7 e Industria (alto, medio y bajo impacto)	R -3 (alta densidad)	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	Medidas de mitigación en laderas

Cuadro No 33 Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT

PIT y Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m^2)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)		
							F	L	P
Sostenimiento	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	En edificaciones históricas: conservación y mantenimiento. En edificaciones nuevas: continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	60	180	10	0	0	3
Consolidación	300	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Aisladas con retiro frontal, posterior y lateral	60	240	10	3	3	3
Mejoramiento Integral	300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Aislada con retiros frontal y lateral, con aterrazamiento, con estudios y medidas geotécnicas	60	120	10	3	3	0

1. **USO RESIDENCIAL**

Art. 7 Categorías de uso para la autorización urbanística

Residencial Es el uso del suelo destinado a los inmuebles que sirven como lugar de habitación y residencia permanente de la población y que cuenta con las condiciones y previsiones urbanas básicas para su uso adecuado tales como los servicios públicos, la infraestructura vial y de servicios y las actividades complementarias

Clasificación del uso residencial. Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determina tres tipos de uso residencial:

1. **Residencial 1 (R1): VU - Vivienda Unifamiliar o de Baja Densidad**: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
2. **Residencial 2 (R2): VB - Vivienda Bifamiliar o de Media Densidad:** Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, en algunos casos.
3. **Residencial 3 (R3): VM - Vivienda Multifamiliar o de Alta Densidad**: Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende tres o más unidades prediales independientes, en altura. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal. Se entenderá como desarrollo en altura el conjunto de pisos construidos y dispuestos desde el nivel de acceso de manera descendente o ascendente dependiendo de la topografía del terreno.

Cuadro No 34. Aplicación Categorías de uso para la autorización urbanística.

USO	SÍMBOLO	TIPOLOGÍA	SÍMBOLO	ACTIVIDADES ESTABLECIMIENTOS
RESIDENCIAL	R	RESIDENCIAL	R1/1 VU	VIVIENDAS CON USOS DE BARRIO.
			R2/2 VB	VIVIENDAS CON SECTORIALES PREDOMINANTES.
			R3/3 VM	VIVIENDAS CON ZONALES CONDICIONADOS.

2. USO COMERCIAL

Art. 8 Categorías de uso para la autorización comercial

Comercial: Es la actividad destinada a la compra y venta de bienes al por menor o al por mayor.

Clasificación del uso comercial: De acuerdo con sus características se identifican las siguientes tipologías

1. **Comercio minorista básico (C-1)**

   Se encuentra integrado por las actividades comerciales de índole cotidiana, que normalmente usa la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y de venta al detal.

   Este grupo de comercio es compatible y complementario con cualquier tipo de uso principal y puede aparecer mezclado con éste en un mismo predio y nivel.

   Características

   - Por su cubrimiento local y bajo impacto urbano no requieren gran área

interna ni externa, ni zonas especiales de exhibición y/o bodegaje.

- El abastecimiento se lleva a cabo mediante vehículos pequeños que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue, ni vías de acceso de gran magnitud.
- Los usuarios acceden a pie por lo general y su permanencia en el establecimiento suele ser corta. Por lo tanto no se advierten mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores.
- No produce ruidos ni olores contaminantes.

Actividades

Cuadro No 33 Establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIIU:

Comercio al por menor, en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente de alimentos (víveres en general).
Comercio al por menor en tiendas pequeñas.
Comercio al por menor de víveres y abarrotes en otros tipos de establecimientos no especializados.
Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco.
Comercio al por menor en misceláneas.
Comercio al por menor de productos diferentes de alimentos, bebidas y tabaco realizados en establecimientos no especializados.
Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de ventas de huevos en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de productos lácteos, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de ventas de salsamentarías.
Comercio al por menor de venta de pescado, incluye mariscos y otros, en establecimientos

especializados.
Comercio al por menor de otros productos alimenticios en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de productos de confitería, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de ventas de panaderías, bizcocherías y similares, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de miel, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de artículos de aseo en general, en establecimientos especializados.
Alquiler de equipo para construcción y demolición dotado de operarios.
Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores.
Comercio al por mayor y al por menor de vidrio para vehículos automotores.
Comercio al por mayor y al por menor de repuestos y accesorios para vehículos automotores.
Comercio al por mayor y al por menor de llantas y neumáticos para todo tipo de vehículos automotores.
Comercio al por mayor de miel.
Comercio al por mayor de artículos de iluminación.
Comercio al por mayor de accesorios y repuestos para electrodomésticos.
Comercio al por mayor de instrumentos musicales, discos, partituras, y cintas grabadas.
Comercio al por mayor y menor de otros tipos de maquinaria y equipo n.c.p (equipos médicos y quirúrgicos).
Comercio al por mayor de equipos, aparatos, instrumentos y accesorios de medicina, cirugía y ortopedia.
Comercio al por mayor de equipos, aparatos, instrumentos y accesorios de odontología.
Comercio al por mayor de bicicletas.
Comercio al por mayor de artículos de plomería.
Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipos y materiales de fontanería y calefacción.
Comercio al por mayor de partes y piezas y accesorios para la agricultura.
Comercio al por mayor de equipos de informática, programas de computador, impresoras y sus accesorios.
Comercio al por mayor de equipos y repuestos para telecomunicaciones.
Comercio al por mayor de equipos y componentes electrónicos.
Comercio al por mayor de acumuladores eléctricos (baterías para automotores).
Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata.

Comercio al por mayor de materia prima para industria alimentaria.
Comercio al por mayor de empaques y productos de cabuya.
Comercio al por mayor de partes para la industria del calzado.
Comercio al por mayor de electrodomésticos, como refrigeradores, lavadoras, máquinas para secar ropa, aspiradoras, estufas, etcétera.
Comercio al por mayor de equipos de radio y televisión.
Comercio al por mayor de elementos de decoración.
Comercio al por mayor de papel y cartón; productos de papel y cartón.
Comercio al por mayor de empaques y productos de madera.
Comercio al por mayor de empaques y productos de papel y cartón.
Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipo y materiales de fontanería y calefacción.
Comercio al por mayor de madera, piedra, arena, grava, ladrillo, cemento, baldosines y otros.
Comercio al por mayor de vidrios y espejos.
Comercio al por mayor de toda clase de pinturas, barnices, lacas y productos conexos.
Comercio al por mayor de grasas, aceites, lubricantes, aditivos y productos de limpieza para vehículos
Comercio al por mayor de todo tipo de fibras textiles, naturales, artificiales y sintéticas.
Comercio al por mayor de materia prima para industria de papel.
Comercio al por mayor de maquinaria y equipo agropecuarios.
Comercio al por mayor de maquinaria agrícola.
Comercio al por mayor de herramientas, manuales agrícolas y de jardinería.
Comercio al por mayor de maquinaria para trabajar los metales y la madera.
Comercio al por mayor de maquinaria para la minería, construcción e ingeniería civil.
Comercio al por mayor de maquinaria para la industria textil y la confección.
Comercio al por mayor de maquinaria para la industria del cuero y pieles.
Comercio al por mayor de maquinaria para la industria del caucho, plástico y sus productos.
Comercio al por mayor de maquinaria para la industria del papel y equipo de imprenta.
Comercio al por mayor de maquinaria para la industria de autopartes y ensamble de carros.
Comercio al por mayor de maquinaria para la industria metalúrgica.
Comercio al por mayor de maquinaria para la elaboración de alimentos, bebidas y tabaco.
Comercio al por mayor de maquinaria para la industria química.
Comercio al por mayor de equipo de transporte, excepto vehículos automotores y motocicletas.
Comercio al por mayor de equipos ferroviarios.
Comercio al por mayor de computadores, equipo periférico y programas de informática.

Comercio al por mayor de equipos a base de energía solar.
Comercio al por mayor de máquina para lavar botellas, embalar, pesar y pulverizar.
Comercio al por mayor de aparatos para parques de atracciones mecánicas.
Comercio al por mayor de extintores y rociadores contra incendios.
Comercio al por mayor de maquinaria y repuestos para la industria del frío.
Comercio al por mayor de maquinaria y aparatos eléctricos.
Alquiler de maquinaria y equipo de construcción y de ingeniería civil.

Cuadro No 34 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	▪ De 10 m^2 hasta 100 m^2 de área construida.	▪ Para efectos de calcular el nivel de impacto se contabilizará el total del área destinada a comercio C-1 dentro del predio y/o proyecto.
MEDIO	▪ De 101 m^2 hasta 250 m^2 de área construida. ▪ Requiere área de cargue y descargue al interior del predio (mínima de 2.50 x 8.50 m).	

2. Comercio de uso eventual (C-2)

Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual.

Características

- En algunos casos requieren vitrinas de exhibición.
- El Abastecimiento se lleva a cabo mediante vehículos pequeños que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue, ni vías de acceso de gran magnitud.
- No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial, ni zonas de bodegaje.
- Generan flujos peatonales concentrados.
- No producen ruidos, ni olores contaminantes.

Actividades

Cuadro No 35 establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIIU:

Comercio al por mayor de artículos de metales preciosos, joyería y relojería.
Comercio al por menor de aves, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de productos vegetarianos, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y odontológicos; artículos de perfumería, cosméticos y de tocador, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de aparatos, artículos y accesorios de medicina, cirugía, ortopedia y veterinaria en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de pañales, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor en farmacias y perfumerías.
Comercio al por menor de perfumes, artículos, cosméticos, jabones y productos de tocador, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor en farmacias veterinarias.
Comercio al por menor de productos homeopáticos, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de artículos y materiales para uso odontólogo, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de productos textiles, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de artículos de pasamanería, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de telas, paños, etcétera, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel), en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de prendas de vestir interior y exterior para hombre, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de prendas de vestir exterior para dama, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de ropa interior para dama en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de prendas de vestir para bebés y niños en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de accesorios del vestido, en establecimientos especializados.

Comercio al por menor de ropa industrial y trabajo, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de ropa deportiva en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de prendas de vestir confeccionadas en cuero, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de todo tipo de calzado, artículos de cuero y sucedáneos del cuero, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de todo tipo de calzado en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de artículos de viaje, maletas, bolsos de mano y carteras, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de artículos de talabartería y guarnicionería, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de partes de calzado (plantillas, taloneras y artículos similares).
Comercio al por menor de electrodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación.
Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico.
Comercio al por menor de instrumentos afines de la música, instrumentos de viento, de cuerda, etcétera, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de discos, compactos, cintas de audio, video, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de aparatos de iluminación.
Comercio al por menor de todo tipo de confecciones para el hogar, elaboradas en materiales textiles.
Comercio al por menor de cofres, estuches, adornos de madera y artículos de cestería y membrecía y artesanías en general, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de utensilios de cocina y otros artículos de uso doméstico y tocador en materiales plásticos, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de cristalería, locería y vajillas en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de porcelanas en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de artículos religiosos en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de productos diversos en establecimientos especializados.

Comercio al por menor de animales domésticos y alimentos concentrados, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de toda clase de relojes, joyas y artículos de plata en general.
Comercio al por menor de alfombras, tapetes, papel de colgadura y similares, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de artículos y accesorios en plástico y caucho, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de toda clase de juguetería, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de artículos para deporte y camping, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de flores cortadas, arreglos florales, floristerías, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de antigüedades, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de preparados para limpiar y pulir, para perfumar ambientes, detergentes y preparados para lavar, betunes, lustres y cremas para calzado, cremas para muebles y pisos, etcétera.
Comercio al por menor de bicicletas y otros velocípedos sin motor.
Comercio al por menor de productos esotéricos, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de marqueterías, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de máquinas de oficina, contabilidad, manuales y eléctricas y sus accesorios.
Comercio al por menor de papel y material impreso para oficina, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de todo tipo de muebles para oficina, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de libros y textos, en establecimientos especializados.

Comercio al por menor de papelería, tarjeterías, accesorios para dibujo, artes gráficas y material didáctico, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de revistas y periódicos, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de equipo fotográfico, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de cámaras fotográficas, rollos lentes para cámara fotográfica, placas, películas y accesorios.
Comercio al por menor en tiendas de artículos sexuales (sex shop).
Comercio al por menor de equipo óptico y de precisión, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de instrumentos y aparatos de medición, verificación, análisis, control sus partes, piezas y accesorios.
Comercio al por menor de monturas y armaduras para gafas, antiparras y artículos análogos, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de otros productos nuevos de consumo en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de artículos de segunda mano.
Comercio al por menor de prendas de vestir y calzado usado en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de electrodomésticos usados, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de muebles usados, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de libros y revistas usadas, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor realizado por las compraventas.
Comercio al por menor realizado por las prenderías o casas de empeño.
Comercio al por menor a través de casas de venta por correo.
Alquiler de equipos de producción de películas cinematográficas.
Alquiler y arrendamiento de otros efectos personales y enseres domésticos n.c.p.
Alquiler de prendas de vestir y calzado.
Alquiler de bicicletas.
Alquiler de equipo de deportes.
Alquiler de material escenográfico.
Alquiler de libros, periódicos y revistas.

Alquiler de cintas y discos para grabaciones de sonido y de imagen.

Cuadro No 36 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	▪ De 10 m^2 hasta 30 m^2 de área construida.	▪ Las farmacias–agencias de especialidades farmacéuticas, depósitos de medicina.
MEDIO	▪ De 31 m^2 hasta 100 m^2 de área construida. ▪ Requiere 1 parqueadero por cada 80 m^2 de área construida.	
ALTO	▪ A partir de 101 m^2 de área construida. Requiere 1 parqueadero por cada 80 m^2 de área construida.	

3. Comercio mayorista (C-3)

Son los establecimientos destinados a la venta al por mayor de comercio mayorista la actividad de compraventa de mercancías cuyo comprador no es consumidor final de la mercancía. La compra con el fin de vendérsela a otro comerciante o a una empresa manufacturera que la emplee como materia prima para su transformación en otro producto.

Características

- Pueden encontrarse anexos a la industria.
- Generan flujo vehicular pesado.

Actividades

Cuadro No 37 establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIIU:

Comercio al por mayor de flores y plantas ornamentales
Comercio al por mayor de productos textiles, productos confeccionados para uso doméstico.
Comercio al por mayor de telas, paños de fibras naturales y sintéticas.

Comercio al por mayor de encajes, cintas y artículos de pasamanería.
Comercio al por mayor de tejidos en lana y algodón.
Comercio al por mayor de frazadas, mantas de viaje, ropa de cama, cortinas, cenefas y similares.
Comercio al por mayor de sacos, talegos para envases o empaques de cualquier material textil.
Comercio al por mayor de vestidos para dama, caballeros y niño.
Comercio al por mayor de ropa interior para dama, caballero y niño.
Comercio al por mayor de accesorios del vestido.
Comercio al por mayor de ropa de trabajo para hombre, mujer y niño.
Comercio al por mayor de ropa deportiva.
Comercio al por mayor de ropa de etiqueta para hombre, mujer y niño.
Comercio al por mayor de ropa de dormir para hombre, mujer y niño.
Comercio al por mayor de prendas de vestir de cuero y sus accesorios.
Comercio al por mayor de calzado.
Comercio al por mayor de todo tipo de calzado inclusive calzado deportivo.
Comercio al por mayor de aparatos y equipos de uso doméstico.
Comercio al por mayor de cubiertos, vajillas, cristalería.
Comercio al por mayor de muebles construidos en cualquier material
Comercio al por mayor de accesorios para el hogar y restaurantes, no eléctricos.
Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, cosméticos y de tocador.
Comercio al por mayor de medicinas para uso humano.
Comercio al por mayor de medicinas para uso veterinario.
Comercio al por mayor de perfumería y cosméticos.
Comercio al por mayor de productos a base de papel y cartón: cuadernos, libretas, etcétera.
Comercio al por mayor de revistas y periódicos.
Comercio al por mayor de artículos varios (lápices, borradores, clips etcétera).
Comercio al por mayor de libros y textos.
Comercio al por mayor de accesorios de viaje (maletas, maletines y bolsos etcétera).
Comercio al por mayor de artículos de guarnicionería.
Comercio al por mayor de artículos deportivos.

Comercio al por mayor de juguetería de madera.
Comercio al por mayor de juguetería artesanal.
Comercio al por mayor juguetería electrónica.
Comercio al por mayor de productos de limpieza de uso doméstico.
Comercio al por mayor de tapetes y alfombras.
Comercio al por mayor de toda clase de artesanías.
Comercio al por mayor de todo tipo de muebles para oficina.
Comercio al por mayor no especializado.

Cuadro No 38 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO	▪ De 10 m^2 hasta 100 m^2 de área construida.	▪ Requiere 1 parqueadero por cada 80 m^2 de área construida. ▪ Para efectos de calcular el nivel de impacto se contabilizará el total del área destinada a comercio C-3 dentro del predio y/o proyecto.
ALTO	▪ A partir de 101 m^2 de área construida. ▪ Requiere área de cargue y descargue al interior del predio (mínima de 2.50 x 8.50 m). ▪ Todas las operaciones vehiculares deberán desarrollarse al interior del predio.	

4. Comercio industrial (C-4)

Son los establecimientos comerciales con venta al detal y al por mayor de materiales livianos para la construcción y decoración, de instrumentos y equipo científico, de repuestos y accesorios livianos para vehículos automotores y maquinaria agrícola y de productos avícolas menores. Incluye el alquiler de elementos livianos.

Características

- Venta especializada de bienes al detal y al por mayor.
- Algunas actividades generan flujos peatonales concentrados.
- Pueden producir ruidos y olores contaminantes.
- Contienen área de bodegaje externo

Actividades
Cuadro No 39 establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIIU:

Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores.
Comercio al por menor de todo tipo de partes, piezas (autopartes), componentes, suministros, herramientas y accesorios (lujos) usados, para vehículos automotores, realizado independientemente del comercio de vehículos.
Comercio al por menor de componentes electrónicos, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de accesorios y repuestos para electrodomésticos, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de cajas de caudales, cajas fuertes, pórticos y puertas de cámaras blindadas, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de láminas y artículos de corcho.
Comercio al por menor de aparatos para calefacción eléctricos y a gas.
Comercio al por menor de empaques y productos de plástico, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de empaques y productos de madera, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de empaques de papel y productos, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de empaques de cabuya, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de máquinas y herramientas de mano, en establecimientos especializados.

Comercio al por menor de artículos de ferretería y de uso doméstico, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de materiales para construcción, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de pilas, cables eléctricos con aislamiento hilos y alambres, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de acumuladores eléctricos (baterías para automotores), en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de dispositivos para empalme, corte, aislamiento, protección o conexión de circuitos eléctricos.
Comercio al por menor de timbres y alarmas, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de vidrios y espejos, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de fibra de vidrio y sus manufacturas, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de pintura, barnices, lacas, vinilos y masillas, esmaltes, pigmentos, solventes, removedores de pintura, en establecimientos especializados.
Comercio al por menor de equipo de informática, programas de computador, impresoras y sus accesorios, en establecimientos especializados.
Alquiler de andamios y plataformas de trabajo, sin montaje y desmontaje.
Alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles
Alquiler de máquinas de contabilidad.
Alquiler de máquinas de reproducción y fotocopiado.
Alquiler de sistemas y equipos de sonido.
Alquiler de cajas de seguridad.
Alquiler de muebles.
Alquiler de aparatos eléctricos y de uso doméstico.
Alquiler de implementos para recuperación de enfermos (camas, sillas de ruedas, muletas, etcétera).
Alquiler de equipo para construcción y demolición dotado de operarios.
Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores.

Comercio al por mayor y al por menor de vidrio para vehículos automotores.
Comercio al por mayor y al por menor de repuestos y accesorios para vehículos automotores.
Comercio al por mayor y al por menor de llantas y neumáticos para todo tipo de vehículos automotores.
Comercio al por mayor de miel.
Comercio al por mayor de artículos de iluminación.
Comercio al por mayor de accesorios y repuestos para electrodomésticos.
Comercio al por mayor de instrumentos musicales, discos, partituras, y cintas grabadas.
Comercio al por mayor y menor de otros tipos de maquinaria y equipo N.C.P (equipos médicos y quirúrgicos). √
Comercio al por mayor de equipos, aparatos, instrumentos y accesorios de medicina, cirugía y ortopedia.
Comercio al por mayor de equipos, aparatos, instrumentos y accesorios de odontología.
Comercio al por mayor de bicicletas.
Comercio al por mayor de artículos de plomería.
Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipos y materiales de fontanería y calefacción.
Comercio al por mayor de partes y piezas y accesorios para la agricultura.
Comercio al por mayor de equipos de informática, programas de computador, impresoras y sus accesorios.
Comercio al por mayor de equipos y repuestos para telecomunicaciones.
Comercio al por mayor de equipos y componentes electrónicos.
Comercio al por mayor de acumuladores eléctricos (baterías para automotores).
Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata.
Comercio al por mayor de materia prima para industria alimentaria.
Comercio al por mayor de empaques y productos de cabuya.
Comercio al por mayor de partes para la industria del calzado.
Comercio al por mayor de electrodomésticos, como refrigeradores, lavadoras, máquinas para secar ropa, aspiradoras, estufas, etcétera.
Comercio al por mayor de equipos de radio y televisión.

Comercio al por mayor de elementos de decoración.
Comercio al por mayor de papel y cartón; productos de papel y cartón.
Comercio al por mayor de empaques y productos de madera.
Comercio al por mayor de empaques y productos de papel y cartón.
Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipo y materiales de fontanería y calefacción.
Comercio al por mayor de madera, piedra, arena, grava, ladrillo, cemento, baldosines y otros.
Comercio al por mayor de vidrios y espejos.
Comercio al por mayor de toda clase de pinturas, barnices, lacas y productos conexos.
Comercio al por mayor de grasas, aceites, lubricantes, aditivos y productos de limpieza para vehículos
Comercio al por mayor de todo tipo de fibras textiles, naturales, artificiales y sintéticas.
Comercio al por mayor de materia prima para industria de papel.
Comercio al por mayor de maquinaria y equipo agropecuarios.
Comercio al por mayor de maquinaria agrícola.
Comercio al por mayor de herramientas, manuales agrícolas y de jardinería.
Comercio al por mayor de maquinaria para trabajar los metales y la madera.
Comercio al por mayor de maquinaria para la minería, construcción e ingeniería civil.
Comercio al por mayor de maquinaria para la industria textil y la confección.
Comercio al por mayor de maquinaria para la industria del cuero y pieles.
Comercio al por mayor de maquinaria para la industria del caucho, plástico y sus productos.
Comercio al por mayor de maquinaria para la industria del papel y equipo de imprenta.
Comercio al por mayor de maquinaria y equipo para la refinación del petróleo.
Comercio al por mayor de maquinaria para la industria de autopartes y ensamble de carros.
Comercio al por mayor de maquinaria para la industria metalúrgica.
Comercio al por mayor de maquinaria para la elaboración de alimentos, bebidas y tabaco.
Comercio al por mayor de maquinaria para la industria química.
Comercio al por mayor de equipo de transporte, excepto vehículos automotores y motocicletas.

Comercio al por mayor de equipos ferroviarios.
Comercio al por mayor de remolques y semirremolques de carga o descarga automática para usos agrícolas.
Comercio al por mayor de computadores, equipo periférico y programas de informática.
Comercio al por mayor de equipos a base de energía solar.
Comercio al por mayor de máquina para lavar botellas, embalar, pesar y pulverizar.
Comercio al por mayor de aparatos para parques de atracciones mecánicas.
Comercio al por mayor de extintores y rociadores contra incendios.
Comercio al por mayor de maquinaria y repuestos para la industria del frío.
Comercio al por mayor de maquinaria y aparatos eléctricos.
Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario.
Alquiler de maquinaria y equipo de construcción y de ingeniería civil.

Cuadro No 40 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	▪ De 10 m^2 hasta 30 m^2 de área construida. ▪ Solo punto de venta sin bodega.	▪ Para efectos de calcular el nivel de impacto se contabilizará el total del área destinada a comercio C-6 dentro del predio y/o proyecto.
MEDIO	▪ De 31 m^2 hasta 100 m^2 de área construida.	
ALTO	▪ A partir de 101 m^2 de área construida. ▪ Requiere área de cargue y descargue al interior del predio con un área mínima de 60 m^2. ▪ Requiere 1 parqueadero por cada 50 m^2 de área construida correspondiente al área de oficinas, exhibición y/o ventas. ▪ Todas las operaciones vehiculares deberán desarrollarse al interior del predio.	

5. **Supermercados, hipermercados, almacenes por departamentos y centros comerciales (C-5)**

Son los establecimientos destinados a la venta al detal y al por mayor de víveres y artículos complementarios, personales y para el hogar, además algunos de ellos cuentan con reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento, cuyo uso es exclusivo para comercio, servicios institucionales. Como parte integral de ellos cuentan los parqueaderos, las circulaciones internas, los locales y las áreas de servicios comunes.

Características

- Venta especializada de bienes al detal y al por mayor.
- Genera impacto físico causado por el tránsito peatonal, vehicular y actividades propias del uso.
- Genera concentración masiva de personas que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia mediana o prolongada en los establecimientos.

Actividades

Cuadro No 41 establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIIU:

G471103	Comercio al por menor en supermercados y almacenes de cadena.

Cuadro No 42 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO	**1. Supermercados, Centros Comerciales de 250 m² hasta 400 m² de área construida (AC):** ▪ Requiere 1 parqueadero por cada 25 m² de área útil construida. ▪ Área mínima de cargue y descargue al interior del	

	predio de 2.50 m x 8.50 m.	▪ Requiere Bodega al interior del predio independiente al área de cargue y descargue.
ALTO	**1. Supermercados, Centros Comerciales y Almacenes por Departamentos mayores de 400 m² hasta 2.000 m² de área construida (AC):** ▪ Requiere 1 parqueadero por cada 25 m² de área útil construida. ▪ Requiere área de cargue y descargue al interior del predio con un área mínima de 60 m². **2. Supermercados, Hipermercados, Centros Comerciales y Almacenes por departamentos (Grandes Superficies Comerciales) mayores de 2.000 m² de área construida (AC):** ▪ Requiere 1 parqueadero por cada 25 m² de área útil construida. ▪ Requiere área de cargue y descargue al interior del predio con un área mínima de 150 m²	

6. **Agrupaciones comerciales y comercio de recuperación de materiales** (C-6)

Son edificaciones que presentan agrupaciones de locales destinados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios; son los establecimientos destinados a la venta de materiales recuperados.

Características

- Genera impacto físico y ambiental al agua (residuos líquidos) y al aire (ruido).
- Pueden generar congestión peatonal
- Se dividen en 2: Reciclaje Ordinario (Papel, cartón, vidrio, chatarra, material orgánico, plástico no contaminado) y Reciclaje especial (Métales pesados,

explosivos, corrosivos, empaques, inflamables)

Actividades

Cuadro No 43 establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIIU:

Recuperación de materiales.
Reciclaje de desperdicios y de desechos metálicos.
Reciclaje de desperdicios y de desechos no metálicos
Venta de materiales procedentes de las estructuras demolidas.
Comercio al por mayor de plásticos en formas primarias.
Comercio al por mayor de desperdicios, desechos y chatarra.
Comercio al por mayor de desperdicios o desechos industriales y material para reciclaje.
Comercio al por mayor de desperdicios y desechos metálicos (acero y otros metales).
Comercio al por mayor de desperdicios y desechos de metales preciosos.
Comercio al por mayor de desperdicios y desechos de textiles y del cuero.
Comercio al por mayor de desperdicios y desechos de papel y cartón.
Comercio al por mayor de desperdicios y desechos de plásticos y caucho.
Comercio al por mayor de desperdicios y desechos de vidrio y artículos de vidrio.

Cuadro No 44 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO	▪ De 30 m^2 hasta 60 m^2 de área construida. ▪ Requiere área de cargue y descargue al interior del predio.	▪ El área mínima será de 30 m2 de área construida. ▪ Deben cumplir con el Decreto Nacional 2676/00 "o el cual se reglamenta la gestión integral de los residuos hospitalarios y similares" y/o las áreas de disposición es que lo modifiquen, adicionen y/o complementen.
ALTO	▪ De 61 m^2 de área construida en adelante. ▪ Requiere 1 parqueadero por cada 80 m^2 de área útil construida.	

	▪ Requiere zona de cargue y descargue al interior del predio mínima de 2.50m * 8.50m.	▪ El comercio de reciclaje especial, requiere licencia ambiental de GAD Provincial Bolívar o la autoridad ambiental competente.

3.- SERVICIOS

Art. 9.- Categorías de uso para la autorización Servicios

Son los establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas. Deben cumplir con lo establecido en las generalidades de Comercio.

1. **Servicios de reparación para el vehículo liviano y motocicletas (S-1)**

   Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como servicios de latonería, pintura, montaje de llantas y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores cuya capacidad de carga no exceda tres (3) toneladas. Incluye reparación de motocicletas.

   Características

   - Genera impacto ambiental al agua y al aire por el almacenamiento y utilización de sustancias volátiles inflamables y contaminación auditiva por el tipo de herramienta que se utiliza
   - El servicio de mantenimiento puede prestar uno o varios de los siguientes servicios: lavado general o de motor; alineación de dirección y luces; chequeo del sistema eléctrico; rectificación de rines; sincronización electrónica; venta, reencauche y; revisión de frenos y amortiguadores; impermeabilización; venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores.

- El centro de diagnóstico, sólo realiza el control de gases y la revisión tecno mecánica de los vehículos.

Actividades

Cuadro No 45 establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIIU:

Mantenimiento y reparación de vehículos automotores.
Latonería y pintura.
Talleres de Conversión de vehículos a gas
Mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios.
Actividades de montaje y despinchado de llantas vulcanizadoras
Actividades lavado de vehículos automotores
Reparación eléctrica de automóviles
Estacionamientos o Parqueaderos

Cuadro No 46 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO	• Desde 45 m^2 hasta 150 m^2 de área construida.	• Requieren insonorización del local de acuerdo a la norma nacional vigente. • No se permite la Gestión del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. • Los establecimientos que realicen la actividad de latonería y pintura deben cumplir con el artículo 2.2.5.1.3.8 del Decreto 1076 de 2015 en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire y/o las demás disposiciones que lo modifiquen, adicionen y/o complementen. • Estas actividades deberán cumplir con las disposiciones sobre normas de calidad del aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contemplado en la
ALTO	• Desde 151 m^2 de área construida. • Sólo se permite como obra nueva o adecuación de la edificación.	

		normativa del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y las normas que modifiquen, adicionen o sustituyan la normatividad ambiental vigente.
	Los parqueaderos deben cumplir con la siguiente normativa: ▪ Los parqueaderos podrán ubicarse en cualquier parte del suelo urbano. Se incluyen los parqueaderos automatizados. ▪ En los predios en los cuales se dé el concepto positivo para el uso del suelo como parqueaderos para vehículos y motos, serán de uso exclusivo y por tanto no podrán realizarse trabajos de pintura, reparación de vehículos, ni talleres. ▪ El área mínima para los parqueaderos en primer piso será: de 300 m^2 para vehículos automotores livianos y 100 m^2 para motos. Así mismo, deben cumplir con lo definido para los parqueaderos en el numeral 2.4.6.7 del D.T.S Urbano. **Los lubricadoras deben cumplir con la siguiente normativa:** ▪ Las lavadoras y	▪ El área de atención al público debe estar separada de las áreas de taller y bodegaje con barreras no transparentes. ▪ No se permitirá la Gestión transitoria o permanente de la vía, andén, zona verde ni antejardín. ▪ El acceso para todo tipo de parqueaderos se ubicará a mínimo 7 m de la esquina desde el punto de culminación de la curva del sardinel. ▪ Solo se permiten como obra nueva o adecuación de la edificación a excepción de los parqueaderos. ▪ Los parqueaderos de motos deben tener el acceso y salida con un ancho mínimo de 2.00 m). ▪ Cuando sea colindante con el uso de vivienda o institucional debe mitigar los impactos por ruido, y ubicar espacios con actividades complementarias al uso principal (como baños, cocinas, bodegas, salas de espera, u otros de características similares); estos espacios deben ser cerrados, o tener un aislamiento de 3 m al interior del predio (a excepción de parqueaderos). ▪ Requiere área para cargue y descargue y maniobra al interior del predio.

	lubricadoras de vehículos deben cumplir con los mismos requisitos para parqueaderos, y adicionalmente cumplir con la normatividad ambiental vigente. Si utilizan nacimientos de aguas deben contar con concesión de aguas, además de permiso de vertimientos que deberán ser tramitados ante SENAGUA. ▪ lavadoras y lubricadoras de carros requieren un área mínima de 150 m^2 a excepción de los estacionamientos o parqueaderos. ▪ Las actividades de montaje y balanceo o retiro de llantas tendrán un área mínima de 45 m^2 y deben garantizar suficiente área para desarrollar la actividad al interior del predio.	

2. Talleres de servicio liviano (S-2)

Son los establecimientos destinados a la reparación (no incluye lámina y pintura) de maquinarias menores como lavadoras y neveras, cerrajerías, equipos de oficina, registradoras, radios, radiolas, grabadoras, televisores y equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas y cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeteras, estufas y hornos livianos, cortinas y persianas, muebles, elementos para la publicidad visual y reparación de prendas de vestir, calzado y enseres, maquinaria agrícola y de construcción.

CARACTERÍSTICAS

- Algunas actividades generan impacto ambiental al aire (ruido).

Actividades

Cuadro No 47 establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIIU:

Mantenimiento y reparación de equipos de comunicación, incluso celulares y otros equipos de última generación.
Mantenimiento y reparación de aparatos electrónicos de consumo.
Mantenimiento y reparación de aparatos y equipos domésticos y de jardinería
Reparación de muebles y accesorios para el hogar.
Reparación y el retapizado de todo tipo de muebles para el hogar y oficina.
Reparación de electrodomésticos y artículos de uso doméstico.
Reparación de todo tipo bicicletas, triciclos, patines y otros.
Reparación de instrumentos musicales.
Reparación de cerraduras.
Reparación de carpas.
Reparación de artículos de lona.
Mantenimiento y reparación especializada de maquinaria y equipo de oficina.
Mantenimiento y reparación de computadores y equipo periférico.
Reparación de maquinaria de reproducción, fotocopiado, mimeógrafo, etcétera.
Preparación y exposición de carteles de publicidad pintados y luminosos.
Ejecución de trabajos de arte publicitario.
Limpieza de calzado, limpiabotas.

Cuadro No 48 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	▪ Excepto maquinaria agrícola y de construcción.	▪ Las actividades que generen ruido deberán cumplir con las disposiciones generales sobre normas de calidad del aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contempladas en la normatividad ambiental. ▪ Las actividades que tengan relación al arreglo de neveras y lavadoras, deberán contar con una zona de bodega mínima de 12 m^2. ▪ El área de atención al público debe estar separada de las áreas de taller y bodegaje con barreras no transparentes.
MEDIO	▪ Se permiten todas las actividades.	

3. Servicios de reparación y mantenimiento de equipo industrial y talleres industriales en escala media (S-3)

Son los establecimientos destinados a la reparación y mantenimiento de equipos de tipo industrial como plantas, transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipo de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales y/o actividades similares a éstas; Son los establecimientos destinados a la reparación y reconstrucción de piezas y aditamentos o partes para maquinaria, así como labores exclusivas de soldadura, niquelados, cromado y/o actividades similares.

Características

- Genera impacto ambiental al agua (residuos líquidos) y al aire (ruido y partículas).

Actividades

Cuadro No 49 establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIIU:

Servicio de torno.
Servicio de soldadura.
Servicio de cortadora, dobladora y enrolladora de lámina.
Reparación de motores de toda clase, excepto para automóviles.
Mantenimiento y reparación especializada de maquinaria y equipo, realizados fuera de la unidad de producción.
Mantenimiento y reparación de maquinaria y equipo agropecuario.
Mantenimiento y reparación de maquinaria y equipo de uso industrial.
Mantenimiento y reparación de maquinaria y equipo para la minería y la construcción.

Cuadro No 50 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
ALTO	▪ Si utilizan sustancias peligrosas, estas requerirán Licencia Ambiental de GAD Provincial Bolívar, sobre licencias ambientales"-.	▪ El área de atención al público debe estar separada de las áreas de taller y bodegaje con barreras no transparentes. ▪ No podrá colindar con el uso de vivienda. ▪ Deben cumplir sobre protección y conservación de la audición de la salud, y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruido. ▪ El área de atención al público debe estar separada de las áreas de taller y bodegaje con barreras no transparentes.

4. Servicios personales generales (S-4)

Son los establecimientos destinados a la venta de servicios personales con cubrimiento a nivel de vecindario, barrio, urbano y rural.

Características

- Algunas actividades generan impacto ambiental al agua (sustancias químicas, disolventes inflamables), al aire (maquinaria industrial, generadores de vapor y ruido.
- No requieren zonas especiales de exhibición y/o bodegaje.
- Abastecimiento mediante vehículos pequeños que no requieran zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.

Actividades

Cuadro No 51 establecimientos, según Clasificación Internacional Industrial Uniforme, CIIU:

Actividades de servicios relacionados con la impresión.
Encuadernación.
Acabado o recubrimiento (Empastado).
Expendio a la mesa de comidas preparadas.
Expendio a la mesa de comidas preparadas, en restaurantes.
Expendio de comidas preparadas en cafeterías.
Expendio a la mesa de comidas preparadas, en salones de onces, té y café.
Expendio a la mesa de comidas preparadas, en cafeterías y loncherías.
Servicios para eventos infantiles
Heladerías y fruterías.
Expendio por autoservicio de comidas preparadas en cafeterías.
Otros tipos de expendio de comidas preparadas
Expendio de alimentos preparados realizado en picanterías.
Actividades de telecomunicaciones alámbricas.

Servicios de telégrafo.
Servicios de teléfono.
Servicios de télex y/o fax.
Servicios de internet.
Alquiler de películas y cintas cinematográficas.
Actividades de fotografía.
Actividades de restauración y retoque de fotografías y negativos.
Laboratorios de revelado.
Realización de retratos y estudios fotográficos.
Fotografías para agencias de publicidad y editores.
Servicios de reproducción, impresión heliográfica, fotocopias, envíos postales y elaboración de textos.
Servicio de plastificado.
Peluquería para animales domésticos.
Residencias, guarderías y salas de adiestramiento para animales.
Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel.
Lavanderías mecánicas y manuales.
Alquiler de ropa blanca, uniformes de trabajo y prendas conexas.
Servicio de teñido y tinte de ropa, alfombras y otros productos textiles.
Lavado de alfombras, tapetes y esteras.
Peluquería y otros tratamientos de belleza.
Servicios de peluquerías y barberías.

Cuadro No 52 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	Desde 10 m^2 hasta 30 m^2 de área Construida.	Los establecimientos que realicen procesos de preparación y cocción de alimentos, deben mitigar el impacto por humos y olores en relación con la prevención y control de la
MEDIO	• Desde 31 m^2 hasta 60 m^2 de área Construida.	

ALTO	Los servicios estéticos y los establecimientos de comidas, que superen los 250 m^2 de área útil construida, requieren 1 cupo de parqueo por cada 80 m2 de área útil construida al interior del predio, cuando sea obra nueva o intervenciones totales de la edificación.	contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire, y las demás disposiciones que lo modifiquen, adicionen y/o complementen; en ningún caso los ductos o dispositivos podrán localizarse en la fachada de la edificación. No se permite el consumo de bebidas alcohólicas. Las actividades con consumo de alimentos en el establecimiento podrán realizar Gestión de espacio público (antejardines) con mobiliario y atención, cuando se ubiquen en los sectores reglamentados como Bulevares, para lo cual deberán solicitar la licencia de Gestión del espacio público, no obstante, deberán contar con atención al público al interior del establecimiento y esta no podrá ser menor a la del espacio público a utilizar. Estas actividades deben contar con una zona independiente para la disposición de basuras. Las actividades incluidas dentro de esta tipología que realicen elaboración de alimentos deben cumplir con lo establecido en la Ley o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

5. Servicios de esparcimiento público (S-5)

Son los establecimientos de esparcimiento público destinados al expendio y consumo de bebidas alcohólicas y /o al baile al interior de establecimientos. Entre los cuales se definen los siguientes

- Bares y discotecas: son aquellos establecimientos públicos con suministro y consumo de bebidas alcohólicas y baile al interior del mismo

- Restaurantes y asadores de carnes: Preparación de alimentos con el consumo de bebidas alcohólicas de moderación como complemento de la actividad principal
- Casas de Recepciones: Son aquellos establecimientos públicos destinados a la venta y consumo de comidas preparadas en el mismo lugar como actividad principal y el consumo de bebidas alcohólicas como actividad complementaria con la actividad de baile y presentación de grupos musicales como la actividad complementaria
- Club Social: Se denomina club social al grupo de personas libremente asociadas de carácter público o privado que desarrollan actividades sin ánimo de lucro y cuentan con un mínimo de 2000 m2 construidos en las zonas de esparcimiento.

Características

- Algunas actividades generan impacto ambiental al agua y aire (ruidos y emisiones)
- Generan impacto físico causado por el tránsito, congestión vehicular y peatonal y actividades a que da lugar por su naturaleza.
- Tienen horarios laborales de atención al público diurnos y nocturnos.

Cuadro No 53 Establecimientos

Comercio al por menor de bebidas (alcohólicas y licores) y productos del tabaco, en establecimientos
Expendio por autoservicio de comidas preparadas.
Expendio de alimentos preparados realizado por casas de banquetes.
Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento.
Bares y cantinas. Discotecas y tabernas.

Cuadro No 54 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO	▪ Solo se permiten ubicarse fuera del Centro Histórico ▪ Sólo se permiten restaurantes, coctelerías, bares y cantinas, con áreas menores a 60 m^2 de área construida del local.	▪ El establecimiento debe permitir el control visual de todos los espacios destinados a la atención al público, a excepción de los restaurantes. ▪ Todos los establecimientos deben realizar la insonorización del local para dar cumplimiento a las normas de ruido vigentes, y/o los que modifiquen o sustituyan, a excepción de los restaurantes que no cuenten con amplificación de sonido y además deben mitigar los impactos generados por humos y olores (campana, chimenea, ducto y sistema de extracción, cuando se requiera, los cuales no podrán ser instalados en la fachada o espacio público) conforme a la normatividad ambiental vigente. ▪ En las edificaciones de uso mixto en las que predomine la vivienda, se podrán ubicar estos servicios siempre y cuando no compartan pisos o muros con vivienda o vacíos arquitectónicos de la edificación. ▪ En cuanto a las salidas de evacuación todas estas actividades deben cumplir con la normativa 151 SNR. ▪ Todas estas actividades deben contar con una zona independiente para la disposición de basuras.
ALTO	▪ Se permitirá su localización en áreas comerciales con áreas mayores de 500 m^2 construidos y hoteles con más de 4.000 m^2 de área construida, que garanticen el servicio de parqueadero al interior, sin importar el Ámbito Normativo donde se ubique. ▪ Cuando superen los 250 m^2 de área útil construida, requieren 1 cupo de parqueo por cada 80 m^2 de área útil construida al interior del predio.	

6. Servicios personales especiales (S-6)

Incluye los establecimientos de diversión y esparcimiento público y los servicios con consumo de bebidas alcohólicas (grilles, whiskerías, entre otros) y/o alojamiento por horas (amoblados, moteles, entre otros).

- Casa de Citas: Lugar donde se facilitan previo pago habitaciones para

mantener relaciones sexuales y servicio de bar y actividades coreográficas.

- Bar en el que las meseras suelen estar a disposición de los clientes para prostituirse.
- Motel: Establecimiento de hostelería cerca de una carretera que dispone de apartamentos con garaje y entrada independiente para los viajeros de paso o estancias de corta duración.

Cuadro No 55

Alojamiento e "residencias, hoteles y amoblados" por horas.
Alojamiento en amoblados Burdeles, prostíbulos
Alojamiento en moteles.
Baños turcos, saunas y baños de vapor.

Cuadro No 56 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
ALTO	▪ Para casas de citas, ubicada fuera del perímetro urbano y requerirá un retiro de 10 m al interior del predio el cual podrá ser arborizado, o podrá ser ocupado por parqueaderos o vías. ▪ Requiere 1 cupo de parqueo por cada 50 m^2 de área útil construida, exceptuando los amoblados y moteles los cuales contarán con un parqueo por cada habitación.	▪ Las casas de citas deben contar con habitaciones con un área mínima de 10 m^2 incluyendo el baño. Podrán disponer de baños generales en proporción de uno por cada dos (2) habitaciones. ▪ Los establecimientos pertenecientes a estos grupos no podrán ubicarse a una distancia inferior de 60 m con respecto al uso de vivienda consolidada y de 200 m con Institucional Educativo. Dicha medida será tomada desde la proyección perpendicular del eje del acceso principal del establecimiento hasta el eje de la vía y de este sobre el eje de la vía, hasta encontrar la proyección perpendicular del acceso principal del otro establecimiento. Los accesos principales serán definidos por el establecimiento.

7. **Servicios hoteleros** (S-7)

Establecimientos que prestan el servicio de alojamiento día a día o por

temporadas en unidades habitacionales construidas por habitaciones, apartamentos, cabañas u otros, ofrecen o no alimentación y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría o modalidad.

Características

- Algunas actividades generan impacto ambiental al agua y aire (ruidos y emisiones)

Cuadro No 57 Actividades

Alojamiento en hoteles.
Alojamiento en aparta-hoteles.
Alojamiento en hostales.
Alojamiento en centros vacacionales.
Otros tipos de alojamiento
Alojamiento en casa de huéspedes o residencias estudiantiles.

Cuadro No 58 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
ALTO	▪ Según Tabla de estructura de servicios hoteleros.	▪ Cumplan con las normas de construcción. ▪ Referirse a la normativa nacional vigente de turismo.

Cuadro No 59 TABLA ESTRUCTURA SERVICIOS HOTELEROS

ESTRUCTURA SERVICIOS			**CLASIFICACIÓN**		
HOTELEROS			**HOTEL**	APARTAHOTEL	ALOJAMIENTO TURISTICO
			Son los establecimientos hoteleros o de hospedaje que categoría y modalidad prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por habitaciones y áreas de servicio común, día a día, ofrecen alimentación, y servicios básicos y complementarios o accesorios según su	Son los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicio común, día a día o por temporadas, ofrecen alimentación, y servicios básicos y complementarios o accesorios según su categoría y modalidad	Son los establecimientos hoteleros o de hospedaje que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicio común, día a día o por temporadas, ofrecen o no alimentación, y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su modalidad.
ÁREAS Y ESPACIOS MÍNIMOS					
1.	Accesos (El local debe permitir el cargue y descargue de mercancías al interior)	Parqueaderos y garajes. Entrada de huéspedes. Entrada de servicio	10 habitaciones o más: 1 cupo x c/2 habitaciones, al interior del predio.	10 apartamentos o más: 1 cupo x c/5 apartamentos, al interior del predio.	1 cupo x c/unidad habitacional.
2.	Servicios de Recepción	Recepción Vestíbulo	Recepción Vestíbulo	Recepción Vestíbulo	Recepción Vestíbulo
3.	Servicios de Administración		Servicios de Administración	Servicios de Instalación	Servicios de Administración
4.	Servicios Sociales	Restaurante o comedor Cafetería Bar Grill o discoteca Salón estar Baño hombres Baño mujeres	Restaurante o comedor Salón estar Baño hombres Baño mujeres	Salón estar Baño hombres Baño mujeres	Salón estar Baño hombres, Baño mujeres.

5.	Alojamiento	Zona de alojamiento, Zona de servicios de piso	Habitación sencilla con baño: mínimo 12.50 m2. Habitación doble con salón: mínimo 37.75 m2.baño: mínimo 18.25 m2. Habitaciones, 2 baños y salón: mínimo 37.75 m2.	Apartamento A: 2 habitaciones, 2 baños, salón y cocineta, mínimo: 48 m2. Apartamento B: 1 habitación, baño, cocineta y salón, mínimo: 30 m2. Apartamento C: 1 habitación- salón, baño: 24 m2. Apartamento A: 2 habitaciones, 2 baños, salón y cocineta, mínimo: 48 m2. Apartamento B: 1 habitación, baño, cocineta y salón, mínimo: 30 m2. Apartamento C: 1 habitación- salón, baño: 24 m2.	Dependiendo de la unidad habitacional. En todo caso las áreas mínimas, no podrán ser menores a las definidas para los establecimientos anteriores.
6.	Servicios complementarios.	Piscina Servicios de piscina Baños turcos Sauna Peluquería Salón de belleza Salón de convenciones Áreas deportivas	Según los servicios que preste	Según los servicios que preste	Según los servicios que preste

4.- EQUIPAMIENTOS

Art. 10 Categorías de uso para la autorización Equipamiento: Los usos institucionales, son aquellos necesarios para la vida urbana destinados a la prestación de servicios de orden educativo, de salud, de seguridad, de cultura, de culto y administrativo, requeridos por la comunidad. De acuerdo con sus características se identifican las siguientes tipologías:

a) Equipamiento de salud

Son aquellas donde se prestan servicios de atención en salud general y especializada, y otras actividades afines a la salud. Según el tipo de servicio que ofrezcan, pueden clasificarse como Instituciones Hospitalarias e Instituciones Ambulatorias de baja, mediana y alta complejidad, con o sin área de dispensación de medicamentos pueden ser Públicas o Privadas.

b) Equipamiento educativo

Son las infraestructuras donde se desarrollan actividades relacionadas con la educación e instrucción, preescolar, formal, no formal, técnica y superior, de carácter público y privado, clasificados a su vez en:

c) Equipamiento religioso

Son las edificaciones e instalaciones destinadas la práctica de los diferentes ritos y actividades de carácter ceremonial asociados a creencias religiosas.

Características

- Generan impacto ambiental al aire (ruido).
- Genera concentración masiva de personas que acceden en una gran proporción en forma vehicular y tienen una permanencia mediana o

prolongada en los establecimientos.

d) Equipamiento administrativo

Son aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades de administración del Estado como Centros administrativos de los GAD

e) Equipamiento bienestar social

Es el equipamiento de titularidad y gestión pública que aporta la estructura física, administrativa y técnica del área de servicios sociales donde se desarrollan prestaciones de la atención primaria.

f) Equipamiento cultural

Son un conjunto de edificios que disponen de los medios técnicos y de los instrumentos necesarios para ofrecer al ciudadano una serie de servicios o actividades culturales.

g) Equipamiento recreacional

Son espacios públicos especialmente acondicionados para la realización de actividades recreativas libres.

h) Equipamiento turístico

Son espacios públicos especialmente acondicionados para la realización de actividades turismo local, nacional e internacional.

i) Equipamiento de transporte

Son espacios públicos especialmente acondicionados para fomentar la movilidad pública urbana, rural, interprovincial e internacional.

j) Equipamiento de infraestructura

Son espacios públicos especialmente diseñados para cubrir con las necesidades básicas del sector o zona

k) Equipamiento de centros de tratamiento

Espacios destinados al almacenamiento y tratamiento especial de desechos sólidos

Cuadro No 60 Establecimientos

ESh	Servicios higiénicos.
EE	Educación: centro de investigación y experimentación a nivel medio y superior, escuelas-taller, para aprendizaje y capacitación.
ES	Salud: Clínicas, hospitales de urgencias, generales y especializados.
EA	Administrativo: referentes a la gestión pública descentralizada, seguridad, organización social, Empresa Eléctrica y similares, centros de administración seccional y local.
EBS	Bienestar Social: ancianatos, orfanatos, SNGR, bomberos, retenes policiales y UPC.
EC	Cultural: centros culturales, museos, centros de documentación, bibliotecas, galerías de arte, parroquiales y barriales.
ER	Recreacional: parques urbanos, deportivos, piscinas, áreas verdes, parques especializados, viveros, jardines botánicos.
ERI	Religioso: centros religiosos y conventuales.
ETR	Turístico: paseos escénicos y sendas turísticas, centros de espectáculos, de exposiciones, cines.
EC	Cementerios, crematorios.
ET	Transporte: Parqueaderos públicos y paradas terminales o retornos, terminales terrestres, férreos y aéreos.
EI	Infraestructura: Tanques de almacenamiento y tratamiento de agua potable, subestaciones eléctricas, centrales telefónicas.
EB	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos, incineración de basura, relleno sanitario, planta procesadora de basura.
EA	Antenas en centro urbanos

Cuadro No 61 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO-MEDIO-ALTO	▪ Requieren de una edificación especializada, con toda su infraestructura, en cumplimiento de las normas de vulnerabilidad estructural, de seguridad, de accesibilidad, entre otros. ▪ Requerirán este tipo de establecimientos 1 cupo de parqueo por cada aula de clase, al interior del predio. ▪ Los accesos a parqueaderos se deben localizar mínimo a (7) siete metros de la esquina, medidos con respecto al predio. ▪ Debe contar con patio o zona recreativa al interior del predio. ▪ Deben ubicarse a una distancia mínima de 50 m. con respecto a líneas de alta tensión, canales o pozos abiertos y vías de carácter nacional. ▪ Deben ubicar sus accesos vehiculares y peatonales sobre vía local.	▪ Los establecimientos pertenecientes a estos grupos no podrán ubicarse a una distancia inferior de 100 m con respecto a actividades clasificadas como S-5 Servicios de Esparcimiento Público con venta de bebidas alcohólicas, 200 m con respecto a S-6 Servicios Personales Especiales. ▪ El tipo y la cantidad de ambientes pedagógicos, el tamaño de los lotes, áreas libres y las normas de diseño y construcción se determinarán según Norma Técnica ▪ Deberán cumplir con el cálculo, diseño y construcción de estructuras, según las normas técnicas ▪ Estas actividades deben mitigar el impacto por ruidos, dando cumplimiento a las normas de ruido vigentes, contenidas en la Resolución del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que modifiquen o sustituyan. ▪ Los establecimientos pertenecientes a estos grupos no podrán ubicarse a una distancia inferior de 200 metros con respecto a actividades clasificadas como S-6 Servicios Personales Especiales. Dicha medida será tomada desde la proyección perpendicular del eje del acceso principal del establecimiento hasta el eje de la vía y de este sobre el eje de la vía, hasta encontrar la proyección perpendicular del acceso principal del otro establecimiento. Los accesos

	▪ Requerirán 1 cupo de parqueo por cada aula de clase, al interior del predio. Se exceptúa de este requerimiento a los Hogares Comunitarios. ▪ Deberán contar con patio o zona recreativa al interior del predio, con excepción de los Hogares Comunitarios. ▪ Los cerramientos deben permitir la relación visual con el entorno, sin vulnerar la seguridad del establecimiento. ▪ Más de Tres (3) espacios de atención. ▪ Se ubicarán fuera de un radio no menor a 200 m, respecto a cementerios, central de sacrificios y rellenos sanitarios. ▪ Requieren 1 cupo de parqueo por cada dos espacios de atención (consultorio, apoyo diagnóstico, oficinas y otros similares), al interior del predio. ▪ Estos establecimientos deben tener número de registro en el archivo general de GAD Provincial Bolívar, o la autoridad ambiental competente ▪ La infraestructura de las	principales serán definidos por el establecimiento. ▪ El tipo y la cantidad de ambientes pedagógicos, el tamaño de los lotes, áreas libres y las normas de diseño y construcción se determinarán según Norma Técnica ▪ Deberán cumplir con el cálculo, diseño y construcción de estructuras, según las ▪ Estas actividades deben cumplir con ▪ Deben cumplir con las leyes, resoluciones y/o decretos que apliquen para salud en el territorio nacional. ▪ Deben cumplir con la normatividad ambiental vigente. Cuando generen residuos hospitalarios deberán dar cumplimiento a las disposiciones ▪ Deben realizar la insonorización para dar cumplimiento a las normas de ruido vigentes, contenidas en la Resolución 0627/2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que modifiquen o sustituyan, así como a las Normas Técnicas - sobre aislamiento acústico. ▪ Si el uso contempla salas de lectura y oración (nivel de impacto medio); y auditorios de culto y/o reunión (impacto alto), deberá cumplir con los requerimientos definidos para cada nivel de impacto. ▪ Referente a las antenas no deben ubicarse en zonas urbanas. ▪ Loe equipos deben ser proyectados, instalados, utilizados y controlados ajustándose a las determinaciones de protección de la salud, calidad medio

	estaciones radioeléctricas (antenas) no podrán establecerse nuevas instalaciones o modificar las existentes cunado su funcionamiento supere los límites de exposición establecidos en el reglamento de Protección de Emisiones RNI aprobado por ARCOTEL ▪ En áreas históricas, arqueológicas se prohíbe su implantación ▪ las Estaciones Radioeléctricas Fijas de Servicio Móvil Avanzado, se establece mediante Acuerdo Ministerial la aplicación de la Ficha Ambiental y Plan de Manejo Ambiental, para Estaciones Radioeléctricas Fijas de Servicio Móvil Avanzado, siendo de cumplimiento obligatorio para todas las empresas Operadoras de Telefonía Móvil del país, en sus etapas de instalación, operación, mantenimiento y cierre de las estaciones radioeléctricas.	ambiental y la seguridad de los ciudadanos y de los operarios de las empresas propietarias. ▪ Deberán integrarse al entorno circundante, adoptando todas las medidas de protección, camuflaje y mimetización para reducir al máximo el impacto visual ▪ Todos los prestadores de servicios fijo y móvil de radiocomunicaciones que posean estaciones radioeléctricas ya implantadas y que se implanten alrededor o en las edificaciones destinadas para equipamientos de servicios sociales de Educación, Cultura, Salud Bienestar Social, deberán difundir comunitariamente los resultados del informe técnico de inspección de emisiones de Radiación no Ionizante de acuerdo al reglamento de Protección de Emisiones RNI aprobado por ARCOTEL-CONATEL ▪ DOCUMENTACIÓN PREVIA.-Toda la documentación que se señala en el Art. 8 al 8.4 de la presente Ordenanza, se presentara en la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guaranda. La documentación presentada deberá encontrarse respaldada por las firmas de los técnicos especialistas competentes en los campos del diseño, la instalación, la operación, el funcionamiento, el mantenimiento u otras acciones técnicas para la concesión del certificado de uso de suelo

4.- INDUSTRIAL -SEMI INDUSTRIAL

Art. 11.- Categorías de uso para la autorización Industrial: Los usos industriales, son aquellos destinados a la explotación, transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos o de materia prima y que utilizan como soporte de la actividad, edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.

En relación al uso de suelo industrial se da el tratamiento urbanístico para los polígonos de intervención no consolidados y de nuevos desarrollos. Los usos de suelo en el sector industrial (Paso Lateral) tienen relación directa con la aplicación de las categorías para la autorización urbanística, de construcciones y fraccionamientos, en el que determina el uso, la tipología, las actividades y establecimientos que se pueden implantar

Del Uso de Suelo para Actividades Peligrosas.- Respecto a los cuadros de las categorías para la autorización urbanística, se establecen los sitios para su implantación -Paso Lateral, Conectores- las mismas que deben contar previa a la Autorización del Uso de Suelo, con los permisos de las Fuerzas Armadas, Ley Nacional contra Incendios -Bomberos- y la Agencia Nacional de Regulación de Combustibles e Hidrocarburos.

De acuerdo con sus características se identifican las siguientes tipologías:

1. **Industria doméstica artesanal (IDA-1)**

   Comprende labores de fabricación manual, de carácter artesanal y limpio, de bajo cubrimiento y producción y no requiere de tecnologías especiales.

   Características:

   - Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros, sin procesos de tintorería.

- Con horario de trabajo diurno.

Cuadro No 62 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
BAJO	▪ No requiere servicios de infraestructura especiales, sin embargo, debe cumplir con las normas mínimas de seguridad, habitabilidad e higiene. ▪ La industria de alimentos debe contar con cocina independiente. ▪ En sectores con predominio de vivienda, no está permitida la operación de maquinaria que genere ruido, olores ofensivos y otras emisiones atmosféricas. ▪ Las actividades dedicadas a la fabricación o expendio de alimentos crudos o procesados, no podrán limitar con establecimientos de la tipología IS-4.	▪ Puede localizarse en cualquier sector del Municipio. ▪ Los establecimientos que realicen procesos de preparación y cocción de alimentos, deben mitigar el impacto por humos y olores de conformidad con el Art. 2.2.5.1.3.7 del Decreto 1076 de 2015 en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire, y las demás disposiciones que lo modifiquen, adicionen y/o complementen; en ningún caso los ductos o dispositivos podrán localizarse en la fachada de la edificación. ▪ Las actividades incluidas dentro de esta tipología que realicen elaboración de alimentos o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

2. Industria liviana (IL-2)

Es aquella industria donde se elaboran productos de mediano cubrimiento de producción y consumo, el cual es compatible con otros usos sin ocasionar impacto ambiental, ni urbanístico.

Características

- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos, en horarios diurnos dada su proximidad a la vivienda.
- Manufactura de productos con baja tecnología o limpia, sin procesos de tintorería, vulcanizado, ni moldeado de plástico.
- Con horario de trabajo diurno.

Cuadro No 63 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
MEDIO	▪ Los establecimientos clasificados como Fabricación de artículos de madera y de corcho, y Fabricación de muebles, deberán tener un aislamiento de 3mts al interior del predio. ▪ Puede localizarse en cualquier sector del Municipio, en razón a su bajo impacto ambiental y urbanístico, salvo las excepciones en zonas específicas. Deberá contar con local independiente respecto a otros usos. ▪ La industria de alimentos debe contar con cocina independiente. ▪ No podrá utilizar elementos inflamables, explosivos o venenosos, ni producir líquidos o humos tóxicos, u olores penetrantes, ruidos, vibraciones de maquinarias, o herramientas perceptibles en las propiedades colindantes. En sectores residenciales y en Centros Poblados, no está permitida la operación de maquinaria industrial que genere ruido, olores ofensivos y otras emisiones atmosféricas.	▪ Los establecimientos que realicen procesos de preparación y cocción de alimentos, deben mitigar el impacto por humos y olores en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire, y las demás disposiciones que lo modifiquen, adicionen y/o complementen; en ningún caso los ductos o dispositivos podrán localizarse en la fachada de la edificación. ▪ Las actividades incluidas dentro de esta tipología que realicen elaboración de alimentos deben cumplir con lo establecido en la Ley 09/79 y el Decreto 3075/97 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

	▪ Las actividades dedicadas a la fabricación o expendio de alimentos crudos o procesados.	▪ En caso de requerir cargue y descargue, deberá cumplirlo al interior del predio.

3. Industria mediana (IM-3)

Es aquella industria donde se elaboran productos de mayor cubrimiento y distribución a gran escala, el cual puede ser compatible con otros usos, pero con restricciones de localización y especificaciones técnicas para la elaboración del producto y para el control ambiental.

Características

- Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados.
- Puede generar por la elaboración del producto, desechos contaminantes, emisiones atmosféricas o disposición de residuos sólidos.
- Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas equipos y laboratorios especializados.

Cuadro No 64 Requerimientos

NIVEL DE IMPACTO	REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS	REQUERIMIENTOS GENERALES
ALTO	▪ Estas industrias se localizan dentro de las zonas industriales ▪ Deben disponer de un área mínimo de 60 m^2 para el cargue, descargue y maniobras, de tal forma que dichas actividades no se realicen sobre la vía pública y proveerse de espacios para parqueaderos a razón de 2 cupos por cada 50 m^2 de área útil construida, correspondiente a la zona de oficinas o administrativa. ▪ Para el desarrollo de las nuevas industrias permitidas dentro de los núcleos industriales, deberán dejar 10.00 m. de aislamiento por todos los costados,	

	arborizado o empradizado. Así mismo, deberán plantear un Plan de Manejo Ambiental, el cual será revisado y aprobado por GAD Provincial Bolívar. ▪ Cuando el uso de vivienda en la tipología unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar se vaya a localizar cerca de la IM-3 (en los Ámbitos Normativos donde se permita el uso de vivienda), deberá plantear sistemas de aislamiento acústico y demás elementos ambientales de acondicionamiento para minimizar el impacto producido por la industria existente, y/o los que modifiquen o sustituyan, así como en las Normas Técnicas Ecuatorianas- sobre aislamiento acústico. ▪ Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.	

REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA PATENTE MUNICIPAL

Art. 12.- Funcionamiento de locales con actividad económica

Toda actividad económica está regulada de acuerdo a leyes y ordenanzas municipales vigentes y son de responsabilidad de la Intendencia General De Policía y de los Gobiernos Autónomos seccionales.

Previo a la localización o funcionamiento del local los postulantes deberán solicitar el uso y ocupación de suelo.

El local deberá cumplir con las normas de seguridad y cuenten con la normativa y procedimientos técnicos actualizados para la prevención, mitigación y protección contra incendios, dispuestos en el código urbano y códigos del cuerpo de bomberos.

El trámite para la obtención de la patente municipal para actividades económicas dentro del Cantón Guaranda tiene las siguientes instancias:

- Informe de compatibilidad (Dirección de Planificación Municipal).
- Informe técnico de seguridad(Cuerpo de Bomberos)
- Informe para emisión de patente municipal (Comisaria Municipal).
- Obtención de la patente (Dirección Financiera Municipal

- Tramite de permiso de funcionamiento (Intendencia General De Policía)

Informe de compatibilidad. Este informe se lo solicita en las oficinas de la Dirección de Planificación presentando la documentación correspondiente.

Informe técnico de seguridad.- Para locales con actividades económicas de comercio tipo 2 en adelante, industria o equipamiento, que requiera informe técnico este documento lo emite en las oficinas del Cuerpo de Bomberos previa inspección, para lo cual se adjuntara documentos de acuerdo a actividad sea esta ((Memoria técnica, Plan de Contingencia, Plan de Manejo y funcionamiento, y/o Plan de bioseguridad, o (informes de las Direcciones del Ministerio de Ambiente, y otros)).

Informe de emisión de la Patente Municipal en la Comisaria Municipal.- Con el informe de compatibilidad que emite la Dirección de Planificación y si es del caso el informe de Cuerpo de Bomberos, el usuario se acercara a las oficinas de la Comisaria Municipal, para solicitar la correspondiente inspección y emisión de la autorización de la patente municipal.

Obtención de la patente.- El usuario con los informes de compatibilidad y el informe de comisaria se acercaran a las oficinas de la Dirección Financiera para que se emita la patente para actividad económica.

Permiso de funcionamiento.- De acuerdo a la ley la Intendencia General De Policía, es la instancia legal y de exclusiva responsabilidad en la emisión de permiso anual de funcionamiento, para lo cual el usuario con los anteriores informes y patente deberá acercarse a las oficias a solicitar este tipo de permiso de acuerdo a la actividad económica.

Art. 13.- requisitos de aprobación de los usos de suelo para actividad económica.

DOCUMENTOS HABILITANTES

- Comprar en la tesorería el formulario de SOLICITUD MUNICIPAL" y llenar los datos nombre del propietario de la casa, nombre del propietario del negocio, actividad del establecimiento según el RICE /RUC, ubicación del local (Calle, intersección, Numero – Parroquia – Ciudad), y firma del propietario del establecimiento.

ADJUNTAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACION

- Copia del RUC /RICE
- Copia de la cedula de identidad
- Copia del certificado de votación
- Copia de pago de predio urbano.
- Contrato de arrendamiento o autorización por escrito del propietario para funcionamiento del local.
- Fotografía del local.
- Según el caso., (Memoria técnica, Plan de Contingencia, Plan de Manejo y funcionamiento, y/o Plan de bioseguridad, (Informe técnico de la Dirección de Higiene y Medio Ambiente del Municipio o si el caso lo requiere, informes de ambientales y/o manejos de hidrocarburos)),
- En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo.
- Localización del sitio, ubicado en coordenadas UTM Z 17 sur.

Art. 15.- Cuanto demora en el otorgamiento de la patente municipal.-

El documento secuencial para la obtención del permiso para la aprobación de los usos de suelo para actividad económica es la siguiente.-

- El permiso de comercio 1, (locales comerciales al por menor)Demora 2 días laborables ,
- Los permisos de comercio 2, 3 en adelante o el de tipo industrial y de tipo turístico en los que se requiere la revisión de planes de contingencia , plan de manejo y seguridad, u otro plan de seguridad para la obtención del permiso demora desde 2 días, hasta los 8 días.
- La patente municipal para funcionamiento de negocios o comercios es de 10 días como máximo.

SECCIÓN SEGUNDA USOS DE SUELO RURAL

Art. 16.- Polígonos de intervención territorial rural, Zonas focalizadas y zonas especiales.- Existen Polígonos de intervención territorial rural de carácter especial que se encuentran dentro de los usos específicos del suelo, en la categoría de uso restringido, que es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones y que son:

Centros de diversión (zona rosa).- Usos dedicados a las actividades lúdicas y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales (ruido), principalmente por la noche, demandan grandes áreas para estacionamiento y generan concentraciones masivas de personas. Por sus características, no son convenientes que se instalen en las áreas urbanas y no pueden implantarse en un radio menor a 100 metros de equipamientos educativos y de salud. En los polígonos de intervención se identifican en los sectores vía Guaranda Chimbo, calles Estatira Uquillas, Simón Bolívar, Gabriel Silva, El Chorro San Francisco, Chalata.

Zona de tolerancia.- Uso dedicado y relacionado con trabajos sexuales, la prostitución y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos

ambientales (ruido), principalmente por la noche. Por sus características, no son convenientes que se instalen en las áreas urbanas y no pueden implantarse en un radio menor a 100 metros de equipamientos tales como: de salud (hospitales, clínicas), educación, Iglesias de culto religioso, asilos de ancianos, guarderías de niños, instituciones comunales, e instituciones públicas, en concordancia con la Ordenanza que norma el expendio y consume de bebidas alcohólicas y la regulación del funcionamiento de los locales que expenden y comercializan las mismas. En los polígonos de intervención en la Vía Guaranda Chimbo parroquia Santa Fe sector las Palmas.

Cuadro No 65 Normativa para Zonas Consolidadas Asentamientos Focalizados ZCAF

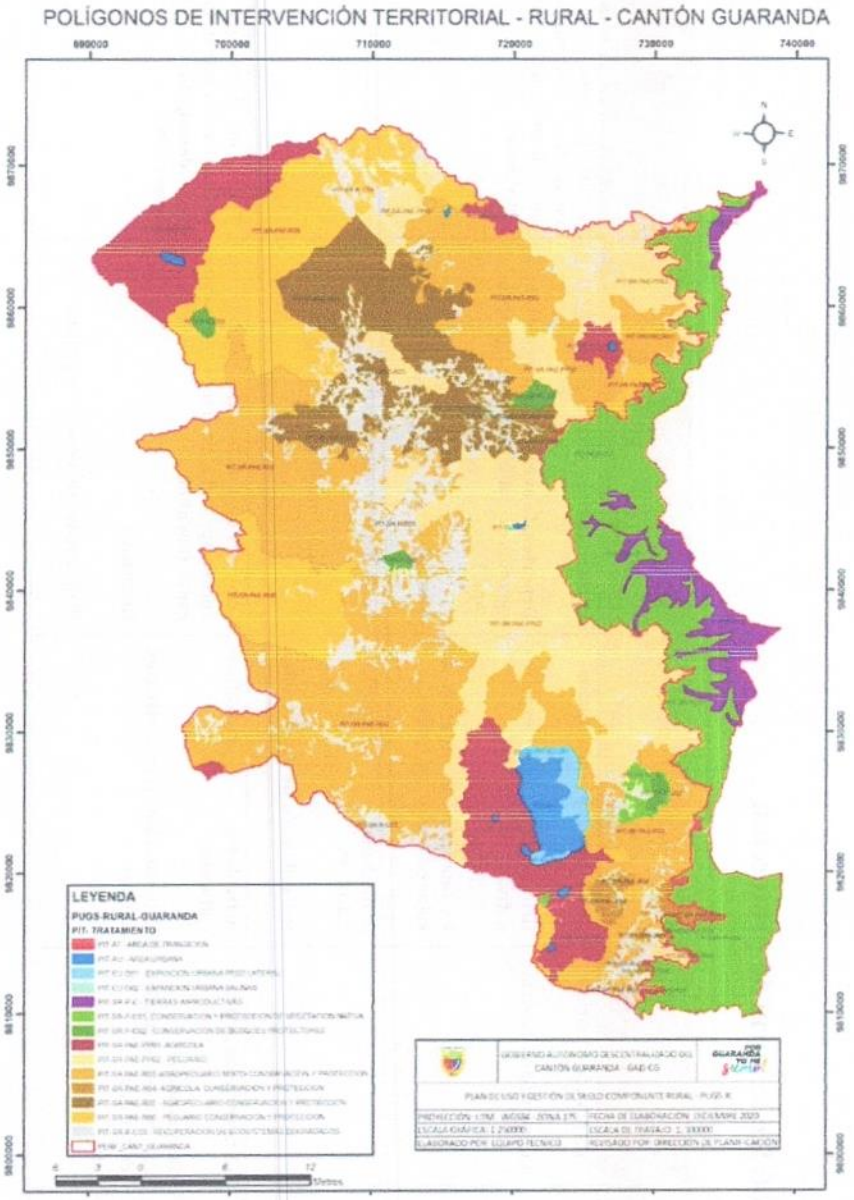
NORMATIVA DE OCUPACION DE SUELO									
CODIGO	TIPOLOGIA	HABITABILIDAD	RETIROS MINIMOS			EDAFICABILIDAD		COS %	CUS %
			FRONTAL	LATERALES	POSTERIOR	PISOS MAX	ALTURA		
ZCAF (CENTRO Consolidado Asentamientos focalizados)	Pareada retiro frontal, laterales (dos lados) y posterior	20	10	3	3	3	9	4	9

NORMATIVA DE USO DE SUELO					
CODIGO	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
ZCAF (CENTRO Consolidado Asentamientos focalizados)	Agrícola con vivienda	Conservación activa Reforestación con especies nativas, Restauración y regeneración de espacios de valor ecológico e interés paisajístico Sustitución de especies introducidas por especies nativas	Agroindustrias, Agro comercio, Talleres artesanales	Comercios C4-C6	S3,S4

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO									
CODIGO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACION DE RETIROS			DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERALES	POSTERIOR			
ZCAF (CENTRO Consolidado Asentamientos focalizados)	300	25	20%	5	3	3	65	72	1H

ESTANDARES RURALES								
CODIGO	VIALIDAD	ACERA		ANCHO DE VIA	TRATAMIENTOS	PENDIENTE		
		ANCHO	ALTURA			BAJA	MEDIA	ALTA
ZCAF (CENTROS Consolidado Asentamientos focalizados)	Cantonal, parroquial	1,2	0,2	9	pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	Agrícola con vivienda	no habitable

Mapa No. 8 POLIGONO DE INTERVENCION RURAL DEL CANTON GUARANDA



Cuadro No 66 Suelo rural de protección

Uso de suelo rural	Usos Principales	Usos complementarios	Uso restringido	Uso prohibido	Lote Mínimo
Conservación	Preservación estricta Conservación estricta	Restauración y regeneración Reforestación con especies nativas Restauración de espacios de valor ecológico e interés Actividades científico-culturales Rehabilitación de ecosistemas	Excursionismo y contemplación Deportes de aventura que representen agresiones al ambiente (escalada, rapel) Acampada Pesca deportiva/recreativa Turismo comunitario restringido	Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.	Prohibido el fraccionamiento. Art. 471 COOTAD
Recuperación	Conservación activa Restauración Actividades científico-culturales	Actividades científico-culturales Reforestación con especies nativas	Deportes de aventura que representen agresiones al ambiente (escalada, rapel, Dawnhill, Acampada Plantaciones de especies exóticas.	Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.	Prohibido el fraccionamiento. Art. 471 COOTAD

Cuadro No 67 NORMATIVA DE OCUPACION DE SUELO

CODIGO	TIPOLOGIA	HABITABILIDAD	RETIROS MINIMOS			EDAFICABILIDAD		COS %	CUS %
			FRONTAL	LATERALES	POSTERIOR	PISOS MAX	ALTURA		
PIT-SR-PAE-PP01 PIT-SR-PAE-PP02 PIT-SR-PAE-R03 PIT-SR-PAE-R04 PIT-SR-PAE-R06	Aislada con retiro frontal, laterales (dos lados) y posterior	20	10	3	3	3	9	4	9
PIT-SR-PAE-R05 PIT-SR-PAE-R06	Aislada con retiro frontal, laterales (dos lados) y posterior	10	10	3	3	3	9	2	8
PIT-SR-R-C03	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PIT-AT	0	0	0	0	0	0	0	0	0

NORMATIVA DE USO DE SUELO					
CODIGO	USO PRINCIPAL	USOS COMPREMENTARIOS	USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PIT-SR-PAE-PP01 PIT-SR-PAE-PP02 PIT-SR-PAE-R03 PIT-SR-PAE-R04 PIT-SR-PAE-R05 PIT-SR-PAE-R06	Agrícola con vivienda	Conservación activa Reforestación con especies nativas, Restauración y regeneración de espacios de valor ecológico e interés paisajístico Sustitución de especies introducidas por especies nativas	Agroindustrias, Agro comercio, Talleres artesanales	Comercios C4-C6	S3,S4
PIT-SR-R-C03	Agrícola	conservación	0	C1, C2,C3, C4, C5, C6	S3,S4

PIT-AT	Agrícola	conservación	1	C1, C2,C3, C4, C5, C7	S3,S5

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO									
				MODO DE IMPLANTACION DE RETIROS					
CODIGO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	USO ACCESO VEHICULAR	FRONTAL	LATERALES	POSTERIOR	DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
PIT-SR-PAE-PP01 PIT-SR-PAE-PP02 PIT-SR-PAE-R03 PIT-SR-PAE-R04 PIT-SR-PAE-R06	4000	35	30%	15	3	3	42	52	1/3H
PIT-SR-PAE-R05 PIT-SR-PAE-R06	4000	35	30%	15	3	3	42	52	1/3H
PIT-SR-R-C03	4000	35	30%	15	3	3	42	52	1/3H
PIT-AT	4000	35	30%	15	3	3	42	52	1/3H
ZCAF	300	25	20%	5	3	3	65	72	1H

ESTANDARES RURALES

CODIGO	VIALIDAD	ACERA		ANCHO DE VIA	TRATAMIENTOS	PENDIENTE		
		ANCHO	ALTURA			BAJA	MEDIA	ALTA
PIT-SR-PAE-PP01 PIT-SR-PAE-PP02 PIT-SR-PAE-R03 PIT-SR-PAE-R04 PIT-SR-PAE-R06	Cantonal, parroquial	1,2	0,2	9	adoquín, pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	Agrícola con vivienda	no habitable
PIT-SR-PAE-R05 PIT-SR-PAE-R06	Cantonal, parroquial	1,2	0,2	9	adoquín, pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	Agrícola con vivienda	no habitable
PIT-SR-R-C03	Cantonal, parroquial	1,2	0,2	9	adoquín, pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	Agrícola con vivienda	no habitable

Cuadro No 68 Normativa para las zonas Rosas

NORMATIVA DE OCUPACION DE SUELO									
SECTOR	TIPOLOGIA	HABITABILIDAD	RETIROS MINIMOS			EDAFICABILIDAD		COS %	CUS %
			FRONTAL	LATERALES	POSTERIOR	PISOS MAX	ALTURA		
VIA GUARANDA CHIMBO	Aislada con retiro frontal, laterales (dos lados) y posterior	0%	5	3	3	2	6	50%	100%
ESTATIRA UQUILLAS	Aislada con retiro frontal, laterales (dos lados) y posterior	0%	5	3	3	2	6	50%	100%
SIMON BOLIVAR	Aislada con retiro frontal, laterales (dos lados) y posterior	0%	5	3	3	2	6	50%	100%
GABRIEL SILVA DEL POZO	Aislada con retiro frontal, laterales (dos lados) y posterior	10%	5	3	3	2	6	50%	100%
EL CHORRO SAN FRANCISCO	Agrícola - vivienda	10%	5	3	3	2	6	50%	100%
CHALATA	Agrícola - vivienda	10%	5	3	3	2	6	50%	100%

NORMATIVA DE USO DE SUELO

CODIGO	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
VIA GUARANDA CHIMBO	Agrícola con vivienda V1 VU	C1 al C6 - S3	Industrial	S1	urbanizaciones, educativos, salud
ESTATIRA UQUILLAS	vivienda V1 VU	C1 al C6 - S4	Industrial	S2	urbanizaciones, educativos, salud
SIMON BOLIVAR	vivienda V1 VU	C1 al C6 - S5	Industrial	S3	urbanizaciones, educativos, salud
GABRIEL SILVA DEL POZO	vivienda V1 VU	C1 al C6 - S6	Industrial	S4	urbanizaciones, educativos, salud
EL CHORRO SAN FRANCISCO	vivienda V1 VU	C1 al C6 - S7	Industrial	S5	urbanizaciones, educativos, salud
CHALATA	vivienda V1 VU	C1 al C6 - S8	Industrial	S6	urbanizaciones, educativos, salud

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO

CODIGO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACION DE RETIROS			DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERALES	POSTERIOR			
VIA GUARANDA CHIMBO	600	35	20%	5	3	3	65	72	1H
ESTATIRA UQUILLAS	300	20	0%	5	3	3	42	50	1H
SIMON BOLIVAR	300	20	0%	5	3	3	42	50	1H
GABRIEL SILVA DEL POZO	300	20	0%	5	3	3	42	50	1H
EL CHORRO SAN FRANCISCO	600	35	20%	5	3	3	65	72	1H
CHALATA	600	35	20%	5	3	3	65	72	1H

ESTANDARES RURALES

CODIGO	VIALIDAD	ACERA		ANCHO DE VIA	TRATAMIENTOS	PENDIENTE		
		ANCHO	ALTURA			BAJA	MEDIA	ALTA
VIA GUARANDA CHIMBO	Principal	1,5	0,20	12	Pavimento	Uso condicionado	CAT 2	Arborización jardinería
ESTATIRA UQUILLAS	Colectora	1	0,20	9	pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	CAT 2	arborización jardinería
SIMON BOLIVAR	Colectora	1	0,20	9	pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	CAT 3	Arborización jardinería
GABRIEL SILVA DEL POZO	Colectora	1	0,20	9	pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	CAT 4	Arborización jardinería

EL CHORRO SAN FRANCISCO	Principal	1,5	0,20	12	Pavimento	Uso condicionado	CAT 2	Arborización jardinería
CHALATA	Colectora	1	0,20	12	pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	CAT 3	Arborización jardinería

ESTANDARES URBANOS

CODIGO	JERARQUIZACION VIAL	ACERA		ANCHO DE VIA	TRATAMIENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	PAISAJE
		ANCHO	ALTURA					
VIA GUARANDA CHIMBO	Principal	1,5	0,25	12	Pavimento	Uso condicionado	CAT 1-CAT	Arborización jardinería
ESTATIRA UQUILLAS	Colectora	1	0,20	9	pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	CAT 1	Arborización jardinería
SIMON BOLIVAR	Colectora	1	0,20	9	pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	CAT 1	Arborización jardinería
GABRIEL SILVA DEL POZO	Colectora	1	0,20	9	pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	CAT 1	arborización jardinería
EL CHORRO SAN FRANCISCO	Principal	1,5	0,25	12	Pavimento	Uso condicionado	CAT 1-CAT	arborización jardinería
CHALATA	Principal	1	0,20	12	pavimento rígido o flexible	Uso condicionado	CAT 1-CAT	arborización jardinería

Cuadro No 69. Normativa para la Zona de Tolerancia

NORMATIVA DE USO DE SUELO					
CODIGO	USO PRINCIPAL	USOS COMPREMENTARIOS	USOS CONDICIONADOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
VIA GUARANDA CHIMBO (Las Palmas)	Agrícola con vivienda V1 VU	0	Recreación	S1	urbanizaciones, educativos, salud, administrativos R1-R2-R3
VÍA A LA LIBERTAD, NUEVO PORVENIR (SN LUIS DE PAMBIL)	Agrícola con vivienda V1 VU	0	Recreación	S1	urbanizaciones, educativos, salud, administrativos R1-R2-R3

NORMATIVA DE FRACCIONAMIENTO									
CODIGO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	USO ACCESO VEHICULAR	MODO DE IMPLANTACION DE RETIROS			DENSIDAD NETA	DENSIDAD BRUTA	DISTANCIA ENTRE BLOQUES
				FRONTAL	LATERALES	POSTERIOR			
VIA GUARANDA CHIMBO (Las Palmas)	3000	40	40%	5	3	3	10	14	1H
VÍA A LA LIBERTAD, NUEVO PORVENIR (SN LUIS DE PAMBIL)	2000	40	40%	5	3	3	10	14	1H

ESTANDARES RURALES								
CODIGO	VIALIDAD	ACERA		ANCHO DE VIA	TRATAMIENTOS	PENDIENTE		
		ANCHO	ALTURA			BAJA	MEDIA	ALTA
VIA GUARANDA CHIMBO (Las Palmas)	Colectora	1,5	0,25	12	Pavimento	Uso condicionado	CAT 2	arborización jardinería
VÍA A LA LIBERTAD, NUEVO PORVENIR	Colectora	1,5	0,25	12	Pavimento	Uso condicionado	CAT 2	arborización jardinería

Art. 17.- Del Suelo rural de protección

Es el suelo rural encaminado a la protección y conservación por presentar factores de riesgo, se lo diferencia por sus características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socio cultural, no se puede modificar su condición de suelo de protección, en donde se prohíbe su fraccionamiento según Art. 471 COOTAD. El Polígono de intervención territorial (PIT) de conservación tiene un área de dentro del cual consta la Reserva de Producción Faunística Chimborazo, que aún mantiene cobertura vegetal por consiguiente se requiere proteger a través de la legislación o a través de mecanismos locales que prohíban el fraccionamiento.

Art. 18.- Del Uso de Suelo Rural Agrícola.- En relación al uso de suelo rural agrícola se da el tratamiento urbanístico para los polígonos de intervención consolidados, nuevos desarrollos, viales y planes urbanísticos parciales. Tienen relación directa con la aplicación de las categorías para la autorización urbanística, de construcciones y fraccionamientos, en el que determina el uso, la tipología, las actividades y establecimientos que se pueden implantar.

Para el fraccionamiento en el área rural agrícola, se considera un lote mínimo de 300 m2 (en relación al cuadro comparativo) con una relación de frente (1) y fondo (2) y para la construcción se permitirá una implantación aislada con un retiro frontal mínimo de 10 m (De acuerdo a los cuadros de normativa de ocupación de suelo).

Art. 19.- De los tratamientos para suelo urbano.- De acuerdo a lo que determina la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se definen los siguientes tratamientos urbanísticos para el suelo urbano:

a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y

valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Tratamiento de consolidación. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

c) Tratamiento de desarrollo. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

d) Tratamiento de mejoramiento integral. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

e) Tratamiento de renovación. Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

f) Tratamiento de sostenimiento. Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Art. 20.- De los tratamientos para suelo rural.- De acuerdo a lo que determina la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, se definen los siguientes tratamientos urbanísticos para el suelo rural:

a) Tratamiento de conservación. Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Tratamiento de mitigación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

c) Tratamiento de promoción productiva. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

d) Tratamiento de recuperación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de

deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

e) Se permitirá la actividad técnica de extracción minera no metálica - materiales para la industria de la construcción, artesanales en base al uso de suelo determinado por el Departamento de Planificación -este uso no se permitirá en las áreas urbanas consolidadas, no consolidadas, en áreas en las que los promotores puedan legalizar y ampliar los polígonos referidos y serán reguladas de acuerdo a la ordenanza vigente establecida.

TITULO III

APROBACIÓN DE PERMISOS PARA FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN GUARANDA

Capítulo I

De la autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo

Sección Primera

Actos sujetos a la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo

Art. 21.- De los actos sujetos a la Autorización Urbanística para la intervención (fraccionamiento) del suelo.-

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la Autorización Urbanística en los términos establecidos en la presente Ordenanza, en la naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial y en el ordenamiento jurídico municipal, todos los actos de fraccionamiento de suelo que se encuentra dentro de los límites del cantón Guaranda; y, en

particular los siguientes:

a) Urbanizaciones;

b) Fraccionamientos;

c) Particiones;

d) Subdivisiones

e) Reestructuraciones e integraciones parcelarias; y,

f) Régimen de Propiedad Horizontal.

Se entenderá como fraccionamiento, partición o subdivisión a los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios, que viabiliza el registro e individualización de predio, solares o lotes resultantes.

Se entenderá como reestructuraciones parcelarias a la herramienta que permite que los predios de varios propietarios se unifiquen en uno solo y luego se dividan en lotes individuales que serán repartidos entre los propietarios de los predios unificados.

Se entenderá por integración parcelaria a la unificación de varios predios en uno solo, siempre y cuando los predios individuales, sean del mismo propietario y se lo realizará por pedido del propietario sea por fines tributarios o para la realización de un proyecto integrado.

2. Toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus adecuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Sección segunda

Competencia en materia de autorización urbanística

Art. 22.- De la Autorización Urbanística.- La autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guaranda, para conferir la Autorización Urbanística conforme el artículos 1 de la presente Ordenanza, es el Director (a) del Departamento de Planificación. En caso de ausencia del titular, realizará esta actividad, el funcionario que lo reemplace legalmente.

Art. 23.- De los organismos facultados para el ejercicio de la potestad de control.- Emitida la Autorización Urbanística, en materia de fraccionamientos, la potestad de control tendrá la comisaria de la construcción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guaranda.

En el procedimiento declarativo el ejercicio de las potestades de control se efectuará, con posterioridad a la Autorización Urbanística.

Durante el control posterior el promotor está obligado a presentar lo respectivos documentos que autoriza el fraccionamiento respectivo de revisión previa (anteproyecto).

La aplicación del procedimiento de control posterior implica la comprobación del cumplimiento de lo autorizado y en caso de infringir la normativa, se realizará el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

Sección Tercera

Actos sujetos a la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo sujeto al procedimiento declarativo

Art. 24.- De las actuaciones sujetas al procedimiento administrativo declarativo.- Se sujetan al procedimiento administrativo declarativo las solicitudes de Autorización Urbanística de intervención del suelo para urbanizaciones, fraccionamientos, particiones, subdivisiones, reestructuraciones e integraciones parcelarias y declaración del bien inmueble bajo régimen de propiedad horizontal, salvo los casos expresamente sujetos al procedimiento de revisión previa.

Art. 25.- Del trámite.- El procedimiento administrativo declarativo estará sujeto al régimen general previsto en la presente ordenanza.

Art. 26.- Del otorgamiento de la Autorización.-

1. La presentación del formulario normalizado de solicitud de autorización por parte del interesado implicará el otorgamiento de aquella en el procedimiento administrativo declarativo, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

   a) Que la solicitud haya sido debidamente presentada al Departamento de Planificación, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guaranda hubiere habilitado para el efecto;

   b) La solicitud será suscrita por el propietario del predio y por el profesional arquitecto que intervino en la planificación y diseño del proyecto;

   c) Que la solicitud cumpla con los procedimientos y requisitos

establecidos en observancia de las normas legales y técnicas vigentes;

d) Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos en la *Sección primera del Capítulo II de la presente Ordenanza* y normas legales y técnicas.

2. El servidor público responsable del trámite, contará con el informe jurídico que incluya los justificativos legales de la propiedad del bien inmueble, las conclusiones y recomendaciones; en caso de que el informe fuere desfavorable, se comunicará al interesado en el término de diez (15) días y se devolverá la documentación por parte del Departamento de Planificación para que cumpla lo requerido.

3. Si el interesado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, el servidor público responsable del trámite, explicará las razones e informará las acciones que deba tomar para obtener la autorización.

Art. 27.- Del alcance del control de legalidad de la Autorización Urbanística.- El Departamento de Planificación emitirá la autorización con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.

La emisión de la autorización, el promotor en caso de que corresponda y el profesional arquitecto que intervino en la planificación y diseño del proyecto, son responsables exclusivos de la información consignada en los documentos y entregados a la Municipalidad, del cumplimiento de la normativa aplicable y de las normas técnicas respectivas.

La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume legal, sin perjuicio que a través de controles o verificaciones por parte de la administración municipal, se compruebe lo contrario, en cuyo caso se iniciarán los procesos para la aplicación de las sanciones determinadas en esta

normativa.

Sección cuarta

Actos sujetos a la Autorización urbanística para el fraccionamiento del suelo sujeto al procedimiento de revisión previa

Art. 28.- De las actuaciones sujetas al procedimiento administrativo de revisión previa.- Se sujetan al procedimiento administrativo de revisión previa las solicitudes de Autorización Urbanística de intervención del suelo para urbanizaciones, fraccionamientos, particiones, subdivisiones, reestructuraciones e integraciones parcelarias

Art. 29.- Del trámite.- El procedimiento administrativo de revisión previa (anteproyecto) estará sujeto a lo establecido en la presente Ordenanza.

Art. 30.- Del fraccionamiento en los Polígonos de Intervención Urbanos.- Se considera suelo urbano aquel que está ocupado por asentamientos humanos concentrados y que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y de servicios públicos, incluyen núcleos urbanos en el suelo rural. En estos polígonos se encuentran los suelos urbanos consolidados, suelos urbanos no consolidados y el suelo urbano de protección.

- El fraccionamiento en el área urbana consolidada y no consolidada de Guaranda, en los centros poblados de las parroquias y en los demás centros poblados está facultado por el PUGS-CG, para el efecto sustenta su propuesta de lotes mínimos en función del poblamiento y densificación prevista, siendo el lote mínimo de 200 m2; en las vías principales (en los centros consolidados, la edificación se implantará sin retiro o si la vía está consolidada en más del 50%, caso contrario, si la consolidación es menor al 50%, la edificación se implantará con retiro de 5 m); con uso Múltiple de 3 pisos y los retiros de acuerdo al cuadro de la normativa de uso y

ocupación del suelo respectivo.

- El fraccionamiento en el área urbana consolidada y no consolidada de Guaranda, en los centros poblados de las parroquias y en los demás centros poblados está facultado por el PUGS-CG, para el efecto sustenta su propuesta de lotes mínimos en función del poblamiento y densificación prevista, siendo el lote mínimo de 300 m2; en las vías secundarias (en los centros consolidados, la edificación se implantará sin retiro o si la vía está consolidada en más del 50%, caso contrario, si la consolidación es menor al 50%, la edificación se implantará con retiro de 3 m.); con uso Residencial de 2 pisos y los retiros de acuerdo al cuadro respectivo.
- Para el caso de terrenos, lotes o solares que no cumplan con la superficie ni el frente mínimo, en función al fraccionamiento señalado en los párrafos anteriores, se aceptará el 10% de flexibilidad en su aplicación; siempre y cuando sean lotes "sobreros".
- Para el caso de terrenos, lotes o solares que no cumplan con la superficie ni el frente mínimo, para el fraccionamientos del suelo antes de la aprobación de esta Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guaranda está en la obligación de extender aprobación de planos y permisos de construcción de edificaciones, cumpliendo con el uso y retiros que justifiquen luz y aireación directa en base a la normativa vigente; y, demostrando solución a las necesidades socio-espaciales y las de inversión, mediante la intervención de un profesional de la Arquitectura.
- El fraccionamiento en el suelo urbano de protección que tenga características biofísicas, culturales, sociales, paisajísticas o presentan factores de riesgo para asentamientos humanos (pendientes pronunciadas que superen el 35%), no será susceptible de

fraccionamiento, de acuerdo a la legislación nacional.

Art. 31.- Del fraccionamiento en los Polígonos de Intervención de Urbanismo Particular (Conectores).-

- El fraccionamiento en los terrenos, lotes o solares frentistas a las vías (conectores) en los dos costados, el lote mínimo es de 500 m2; la edificación se implantará con un retiro frontal de 5 m de acuerdo al cuadro de la normativa de uso y ocupación del suelo respectivo; con uso principal de Agricultura y usos compatibles al principal -Múltiple de 3 Pisos-; está condicionada al respectivo Plan Vial de la Parroquia; caso contrario, si no existe un Plan Vial.

Art. 32.- Del fraccionamiento en los Polígonos de intervención urbanos rurales

- El fraccionamiento en el área urbana consolidada y no consolidada de Guaranda, en los centros poblados de las parroquias y en los demás centros poblados y en los terrenos, lotes o solares frentistas a las vías (en los dos costados); para uso específico de Agricultura, Vivienda, Artesanía, Agroindustria y Comercio y. usos compatibles al principal (certificado de uso de suelo), es de zonas consolidadas de asentamientos focalizados 300 m2, zonas de incidencia 2500 m2 y en zonas netamente productivas 10.000 m2 1 ha en la sierra y subtrópico 50.000, 5 has, de acuerdo al cuadro respectivo; en las vías principales o secundarias o en los polígonos de intervención territorial (Conectores), la edificación se implantará con retiro a la vía de 5 m (obligatoriamente) y de 2 y 3 pisos.

Art. 33.- De la obligación de los propietarios de suelo en los Polígonos de Intervención Urbanos. - Los propietarios de terrenos o suelos ubicados en los polígonos de intervención urbanos, están obligados a realizar las acciones

determinadas en el artículo 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 34.- Del fraccionamiento en los Polígonos de Intervención Rural.- Se considera suelo rural aquel que está destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales. En estos polígonos se encuentran los suelos rurales de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana y el suelo rural de protección.

- El fraccionamiento en los terrenos, lotes o solares rurales de producción que tengan clara vocación agrícola va desde 441 m2 (cantero) hasta 30.000 m2 dependiendo de la superficie total del predio y, en relación al cuadro comparativo –Fraccionamiento Cantonal General-.

- La realidad del fraccionamiento del suelo rural en las distintas parroquias, se describe respecto a la realidad, en la tabla adjunta:

Cuadro 69. Fraccionamiento Cantonal General.

Área para fraccionamientos cantonal	
Área Máxima en m2	**Área Mínima en m2**
1,764 Solar	**441 Cantero**
3.200	800
4.800	1.200
6.000	1.500
10.000	2.500
20.000	5.000
40.000	10.000
80.000	20.000
más de 80.000	30.000

Elaboración: Equipo Técnico.

- La edificación se implantará con un retiro frontal de 5 m; con uso Residencial de 2 y 3 Pisos; está condicionada a una unidad de vivienda.

- Para el caso de propiedad por acciones y derechos, la edificación se implantará con un retiro frontal de 10 m; con uso Residencial y número de pisos de acuerdo al número de propietarios (que no supere la altura máxima edificable del cantón, en cuyo caso deberá considerar la edificación en bloques).

Art. 35.-.- Garantía de la Soberanía Alimentaria.- Según lo dispuesto en el Art. 281 de la Constitución de la República del Ecuador y en el Art. 19 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales "... en aplicación de las políticas públicas sectoriales y en coordinación con las políticas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, asegurará el cumplimiento del objetivo estratégico de la soberanía alimentaria y el desarrollo productivo agrario." Los fraccionamientos de predios se realizarán por una sola vez hasta la evaluación de PUGS-CG en el año 2030 y según la tabla comparativa de área.

Art. 36.- Operatividad.- Para la operatividad de los artículos anteriores en referencia a la Garantía de la Soberanía Alimentaria; para todo trámite de fraccionamientos de predios y de construcción, el usuario deberá presentar en el Departamento de Planificación la Resolución de Aprobación del Fraccionamiento del Predio en cuestión, de ser del caso. El historial del predio, ya sea por fraccionamientos y/o construcción, debe ser motivo de atención prioritaria de la jefatura de avalúos y catastros y del Registro Municipal de la Propiedad.

Art. 37.- De los fraccionamientos en cualquier Polígono de Intervención.- Los fraccionamientos en los distintos polígonos de intervención se realizarán dependiendo del sector, vía o manzana en el que esté ubicado el terreno sometido al fraccionamiento, en el que se definirá el lote mínimo, el frente mínimo, el uso al acceso vehicular, el modo de implantación (retiros), la

densidad neta (hab./ha.), la densidad bruta (hab./ha.) y la relación que debe tener los lotes a fraccionarse, los mismos que se describen en las tablas respectivas

Se debe aclarar que en las tablas sobre las normativas de fraccionamiento determinadas en la Ordenanza de Uso y Gestión del Suelo, se señala sobre el uso de acceso vehicular, los porcentajes indicados son los máximos que se puede ocupar como acceso vehicular en el frente del lote.

Los propietarios de terrenos o suelos que desean dividir o fraccionar en cualquier polígono de intervención deberán realizar lo determinado en el artículo 470 y 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 38.- Condición.- El fraccionamiento en los terrenos, lotes o solares ubicados en cualquier polígono, estarán condicionados al Plan Vial municipal existente y al que lo realice, al Plan Vial que presente el GAD Parroquial y aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guaranda; caso contrario, si no existe un Plan Vial, el promotor deberá considerar un amanzanamiento (distancia mínima) de 60 a 80 m, para la apertura de vías transversales, según el módulo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guaranda.

Capítulo II

De la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal

Actos sujetos a la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal

Art. 39.- De los actos sujetos a la Autorización Urbanística para la declaración de un inmueble existente en propiedad horizontal.- Para que el promotor pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un inmueble existente de su propiedad, deberá sujetarse al otorgamiento y obtención de la

autorización urbanística en los términos establecidos en la presente Ordenanza y en el ordenamiento jurídico municipal, previa solicitud del interesado, de conformidad y en sujeción con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General a dicha ley.

Art. 40.- De las edificaciones que pueden declararse bajo Régimen de Propiedad Horizontal. - Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se obligan a respetar la normativa del sector, la trama vial existente o planificada y al trámite Municipal de presentación y aprobación de planos.

Art. 41.- De las normas generales de la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal.-

Bienes exclusivos.- Se consideran bienes exclusivos aquellos pertenecientes a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente. En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

Bienes comunales.- Se consideran bienes comunales los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y

cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entrepisos, la cubierta, la vivienda del conserje, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunales, fachadas y otros de características similares.

Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunales, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto, y en caso de existir, estas se entenderán como no escritas. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase consecuentemente a ser una sola propiedad y de un solo propietario.

El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al área del departamento, oficina, local, vivienda u otro de su dominio. En proporción a esta misma superficie, deberá contribuir a las expresas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios.

Los porcentajes, criterios, parámetros y ubicación de áreas verdes comunales en proyectos habitacionales realizados en Régimen de Propiedad Horizontal, se definen en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, con el fin de garantizar la provisión y utilización adecuadas. Estas áreas no serán consideradas como áreas de cesión gratuita a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guaranda, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Para ejercer el derecho a declarar bajo régimen de propiedad horizontal un inmueble existente, el propietario de dicho bien, solicitará al GAD Municipal de Guaranda la emisión de la autorización específica, único documento que le faculta

la pre citada actuación.

La autorización de propiedad horizontal constituye el instrumento que contiene la aprobación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guaranda del proyecto de propiedad horizontal, en los términos del ordenamiento jurídico municipal.

Corresponderá a la Dirección de Planificación emitir el informe técnico de declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal siempre que cumplan con la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

El Reglamento Interno de Copropiedad deberá ser legalmente aprobado por la Municipalidad conforme lo establecen los artículos 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal. Este reglamento presentará con claridad las superficies de cada una de las propiedades individuales, las superficies de uso comunal y las respectivas alícuotas.

La Resolución del Concejo Municipal y el Reglamento Interno de Copropietarios, se protocolizarán e inscribirán en el Registro Municipal de la Propiedad y posteriormente se realizará la actualización catastral respectiva.

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública de un departamento, local o vivienda declarado bajo Régimen de Propiedad Horizontal, ni el Registrador Municipal de la Propiedad podrá inscribirla, si no se inserta en la escritura la copia del Reglamento Interno de Copropietarios a que se refiere el inciso anterior.

Únicamente los proyectos de Conjuntos Habitacionales que van a ser sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, podrán ser construidos en etapas, dando así la posibilidad de que se pueda enajenar igualmente por etapas, una vez concluida cada una de ellas.

Art. 42- De las variaciones a la declaración de Propiedad Horizontal.- Las modificaciones que correspondan a la declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de Propiedad Horizontal, seguirán el mismo procedimiento al que se refiere el artículo anterior a fin de obtener la autorización municipal, además deberá sujetarse al Régimen Interno de Copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

Art. 43.- De la comercialización o transferencia de dominio de bienes declarados en propiedad horizontal.- Para la comercialización o transferencia de dominio de bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal, se deben observar al menos las siguientes disposiciones:

1. La edificación sometida al régimen de propiedad horizontal debe tener un avance constructivo de al menos el setenta por ciento (70%), que debe ser constatado por el Departamento de Planificación y Desarrollo.

2. Para proceder con la transferencia de dominio de un bien inmueble declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, no se ha de requerir la conclusión de todas las edificaciones que correspondan al proyecto o en su caso de la etapa programada, siempre que los bienes comunes que correspondan a la edificación o etapa a ser transferida se encuentren concluidos.

Art. 44.- Del mantenimiento común de bienes de dominio público.- Cuando el proyecto declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se implante en una urbanización, junto con el Reglamento Interno de Copropietarios, se puede establecer un reglamento de mantenimiento común de los bienes de dominio público, con el propósito de asumir voluntariamente cargas relacionadas con la conservación y mantenimiento de los bienes de dominio público, sin perjuicio de los deberes públicos en esta materia, sin que esto otorgue derechos respecto a dichos bienes por parte de los interesados.

Art. 45.- De las obligaciones en las expensas o cuotas sociales comunes.- Para que se pueda realizar la transferencia de dominio de un bien inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre él, será requisito indispensable que el propietario demuestre que se encuentran pagadas todas sus obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal, a través de la certificación otorgada por el Administrador o Tesorero del bien inmueble declarado en propiedad horizontal.

Art. 46.- De la presentación de los proyectos de urbanizaciones fraccionamientos, partición o subdivisión.- Los planos para los proyectos de urbanizaciones fraccionamientos, partición o subdivisión deberán estar elaborados por un profesional Arquitecto de acuerdo a lo determinado en la Ley y Reglamento a la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura. Los planos deberán ser presentados de acuerdo a los formatos establecidos en las normas INEN para las láminas de dibujo (formatos A0, A1, A2, A3, A4). El profesional responsable de la elaboración de los planos deberá hacer constar en los mismos el registro profesional de la SENECYT y el registro municipal que obtendrá en el Departamento de Planificación.

TITULO IV

EDIFICABILIDAD Y LA HABITABILIDAD DEL SUELO EN EL CANTÓN GUARANDA

Normas para Edificación en el cantón Guaranda. Reglamentación de Edificación

El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guaranda.

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva y del

permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.

El Informe de Regulación Urbana (IRU).- El informe de regulación urbana (IRU) o línea de fábrica será expedido por la Dirección de Planificación tendrá un periodo de validez de doce (12) meses contados a partir de la fecha de su expedición. Las normativas que se describan en este informe serán de estricto cumplimiento para cada caso solicitado.

Habilitación del suelo.- La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas y beneficios impuestos por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

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

Toda edificación se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación de esta Ordenanza.

De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, los retiros sean estos frontales, laterales y posteriores, son necesarios para conseguir una adecuada iluminación, ventilación y asoleamiento de los espacios habitables de una edificación, aparte de otras funciones que se detallan más adelante.

Art. 47.- De los retiros frontales.- Los retiros frontales serán encepados y arborizados. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones, salvo losas de garaje o garitas de vigilancia.

En edificaciones de uso residencial cuyos retiros frontales hayan sido pavimentados y con el objeto de evitar la sanción correspondiente e incentivar su recuperación como jardines que mantengan la composición paisajística, en cumplimiento de la visión sostenible de la ciudad, de las parroquias y de los centros poblados; así como, dar inicio al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) definidos en ONU- Hábitat III – 2030; se realizará un descuento del 10% en el pago del impuesto predial urbano, independientemente del mes en el que se cancele el mismo.

En zonas con usos de vivienda, estos retiros serán ocupados con jardines a fin de tener una composición paisajística, se podrán pavimentar los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales. En ningún caso se permitirá la ocupación del retiro frontal con edificación que aumente el volumen edificado (incluye escaleras).

En los ejes viales arteriales no podrá ocuparse el retiro frontal, debiendo tratarlo como prolongación de la acera y su uso será público, además no podrán construirse cerramientos frontales y laterales.

En proyectos de Centros Comerciales y equipamientos urbanos, se debe mantener un retiro frontal de 5m, que se integrará al espacio público.

Art. 48.- De los retiros laterales y posteriores.- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, no pudiendo ser estos inferiores a tres metros, pudiendo adosarse a las medianeras hasta una altura máxima de tres (3) metros siempre y cuando sea inaccesible, sin que se modifique el C.O.S. de la zona.

No se permitirá la construcción de escaleras en los retiros frontales, laterales ni posterior.

Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre éstos no será menor a tres (3) metros hasta tres (3) pisos y a partir del cuarto (4) piso será de seis (6) metros entre bloques, la distancia será tomada del bloque de mayor número de pisos.

Para lotes que colindan con dos o más calles (esquineros) de diferentes anchuras, el frente del mismo, será el que colinde con la calle y puede mantenerse hasta una profundidad de 12m con frente a la calle más estrecha. Los lotes esquineros dependiendo de la zonificación en la que se encuentren, podrán mantener su construcción sobre línea de fábrica y en lugar del retiro posterior, se podrán dejar pozos o patios de iluminación y ventilación que sean necesarios y que cumplan las normas determinadas en esta Ordenanza; como caso especial, podrá incrementarse el C.O.S del sector siempre y cuando el diseño arquitectónico de la edificación contemple una adecuada iluminación y ventilación, dependiendo además de la forma de implantación de las edificaciones colindantes, lo que deberá presentarse y justificarse con el anteproyecto respectivo y previa inspección en sitio, de ser el caso.

En zonas de uso industrial por ningún motivo podrán adosarse las edificaciones a las medianeras.

En zonas rurales por ningún motivo las construcciones de viviendas podrán

adosarse a las medianeras, salvo el caso de que el lote tenga un frente inferior a 10 metros, para lo cual se presentará el anteproyecto y podrá realizarse las inspecciones necesarias antes de su aprobación. En las zonas rurales, para efectos de implantación de las construcciones, se exigirá que el retiro frontal, sea mínimo de cinco (5) metros desde el borde interior de la cuneta o canal colector de agua lluvias, este retiro podrá variar en más, dependiendo del ancho de la vía de acceso al lote.

Art. 49.- De la intensificación en la utilización del suelo.- En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 10% tanto en el C.O.S. de planta baja como en el C.U.S total.

Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a cuatro lotes mínimos y más, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 15% tanto en el C.O.S. de planta baja como en el C.U.S. total. En los dos casos se mantendrán las alturas asignadas, la forma de ocupación y los retiros propuestos para cada sector.

Art. 50.- De los cerramientos.- En el cantón Guaranda los muros divisorios entre predios y el cerramiento frontal deben construirse hasta una altura máxima de 2.50 metros desde el nivel natural de cada predio y máximo 3 metros entre columnas.

Se debe tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- El cerramiento divisorio debe ser un muro cerrado.
- El cerramiento frontal se debe construir garantizando al menos 50% de transparencia.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 2,00 metros de

altura como mínimo; debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la ciudad.

Art. 51.- De los voladizos.- Es todo elemento construido, abierto o cerrado, que sobresalga del plomo de la edificación. En lotes cuya forma de ocupación sea en línea de fábrica se permite balcones abiertos o locales habitables volados en un metro (1) máximo a partir de la primera planta debiendo mantener una altura libre mínima de 3 metros (tres) desde el nivel más desfavorable de la acera.

En sectores con retiros frontales de 3 metros (tres), si se podrá construir voladizo con un máximo de un (un) metro, exclusivamente en el retiro frontal.

NOTA: En zonas comerciales y turísticas con retiros frontales, se permitirá implementar cubiertas translúcidas desmontables o de carácter provisional, que contribuyan a la estética de la edificación.

En sectores donde las vías sean menores a 8 metros, en pasajes peatonales y escalinatas no se permitirán voladizos de ningún tipo sobre línea de fábrica.

En retiros laterales y posteriores mínimos, no se permitirán volados de ningún tipo, salvo para voladizos inaccesibles como: jardineras, quiebra soles, chimeneas, hasta un ancho máximo de 0,40 m.

En los lotes junto a callejones inferiores a los 3,00 metros de ancho no se permitirá voladizo alguno y se permitirá únicamente la apertura de ventanas en una altura de 0,50 metros desde la losa de entrepiso hacia abajo.

En los lotes junto a callejones superiores a los 3,00 metros de ancho se permitirá un voladizo y apertura de ventanas previa inspección e informe de la Dirección de Planificación de que, si es factible o no, sin contravenir lo señalado en el Código civil sobre servidumbre de vista.

Se plantea la creación de un circuito periférico de desarrollo un eje conector con vías internas existentes que recorre de norte a sur y viceversa, se le identifica como un polígono de intervención ZONA DE AMORTIGUAMIENTO Y CONTROL EN ÁREA DE INFLUENCIA DEL PASO LATERAL y se aplica a todos los predios frentistas a estas vías, tiene una normativa específica de ocupación, uso y fraccionamiento del suelo, al igual que los estándares rurales y simbología de servicios (ver Ordenanza para el Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Guaranda)

Art. 52.- De las culatas.- En edificaciones de un piso, que tengan culatas posteriores o laterales, éstas deberán ser pintadas o fondeadas, en edificaciones de más de dos pisos deberán ser enlucidas y pintadas.

Art. 53.- De las alturas de edificación.- En terrenos planos la altura máxima de edificación se mantendrá la propuesta en el Plan de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y se medirá desde el nivel de la acera.

La altura de la edificación se medirá desde el nivel de la acera (desde donde arranca la edificación), hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepecho de terraza, cubiertas de escaleras (tapa gradas), cubiertas inclinadas (se permitirá incluir un ático), ascensores y cuartos de máquinas.

En altura máxima se excluye el subsuelo, los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor y elementos de remate y mecánicos.

En terrenos con pendiente positiva o negativa, la edificación podrá solucionarse en volúmenes aterrazados cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 18 metros en dirección de la pendiente.

En terrenos con pendiente positiva y cuando se realicen excavaciones totales que nivelen el terreno a la altura de la acera o se construyan terrazas mayores de 18 metros, la altura máxima de la edificación se medirá desde el nivel de la acera.

En terrenos con pendientes positivas y negativas siempre que la topografía del terreno en retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros (3) sobre y bajo la rasante de la vía y no se recurra al desbanque de

Terreno (positiva), la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables como garajes y accesos cubiertos en la altura máxima de un piso sobre y bajo la rasante de la vía.

Previa solicitud del interesado, la municipalidad podrá autorizar la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos y locales no habitables siempre y cuando el trazado vial esté definido y se hallen construidas las aceras.

Art. 54.- De la altura de entrepiso.- Esta altura podrá ser variable de acuerdo al diseño arquitectónico siempre y cuando se cumpla con la altura máxima de la edificación determinada en la presente Ordenanza.

Art. 55.- Ingresos vehiculares.- El ingreso vehicular no podrá ser ubicado a menos de 3,00 metros de las esquinas, ni a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretiles y se lo hará siempre desde una vía pública, previo informe del Departamento de Planificación.

Art. 56.- Accesos.- Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de 3,00 metros desde la línea de fábrica, a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente, la mencionada pendiente no superará el 15%. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de 3,00 metros.

Art. 57.- Estacionamientos, garajes o parqueaderos.- En zonas residenciales se podrá construir estacionamientos, garajes o parqueaderos en los retiros frontales. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 30% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10,00 metros el acceso vehicular será de 3,00 metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su

altura mínima será de 2,20 y máxima de 2,80 metros.

No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes.

Los estacionamientos, garajes o parqueaderos mínimos que se requieren, sean estos para viviendas, comercios o servicios, serán de acuerdo a las siguientes tablas:

Cuadro No 70. Estacionamientos Vivienda.

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS REQUERIDOS			
USO	**GENERAL**	**NÚCLEO CENTRAL**	**VISITANTES**
1.- VIVIENDA			
Menor de 60 m2	*1 por cada 2 viviendas*	*1 por cada 6 viviendas*	*1 por cada 8 viviendas*
Mayor de 61 y menor de 120 m2	1 por cada vivienda	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 8 viviendas
Mayor a 120 m2	Mínimo 1 por cada vivienda	1 por cada 5 viviendas	1 por cada 6 viviendas

Fuente: PROTU 2012,

Elaboración: Equipo Técnico.

En edificaciones existentes que deseen realizar trámites de ampliación o someterse al régimen de Propiedad Horizontal el número de parqueaderos será el que permita la edificación.

Cuando este lote esté ubicado en el núcleo central de la ciudad y su área sea menor a 120 m2 y con frente menor a 6 m, se exigirá parqueaderos, sujetándose a la siguiente disposición:

- Para el caso de lotes menores a 120 m2 y con frente menor a 6 m, se prevé la exigencia de parqueaderos según el requerimiento de los Estándares Urbanísticos o del Cuadro de Estacionamientos Mínimos Requeridos, según sea el uso planteado; pero, traducido en dinero;

considerando un espacio de 2,50 m por 5,00 m (12,50 m2) por cada parqueadero, más un 30% por circulación (3,75 m2) con un total de 16,25 m2, multiplicado por el costo del metro cuadrado de la construcción a realizarse; valores económicos que serán depositados en una cuenta espacial, creada específicamente para la construcción de un edificio municipal de parqueaderos. En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda no se requieren estacionamientos para visitas.

Cuadro No 71. Estacionamientos Comercio y Servicios.

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS REQUERIDOS				
USO	GENERAL	NÚCLEO CENTRAL	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
2.- COMERCIO Y SERVICIOS				
Centro de diversión	1 por cada 15 plazas (asientos)			
Oficinas Administrativas y comercios menores hasta 250m2	1 por cada 50 m2	1 por cada 50 m2	1 por cada 200 m2	
Comercio de menor escala hasta 500 m2	1 por cada 50 m2	1 por cada 75 m2		20% del área construida en planta baja
Centros de comercio hasta 1000m2	1 por cada 40 m2	1 por cada 50 m2		20% del área construida en planta baja
Centros de comercio mayores a 1000m2	1 por cada 30 m2	1 por cada 40 m2		10% del área construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 5 habitaciones	1 por cada 10 habitaciones		Dentro del predio

Fuente: PROTU 2012,

Elaboración: Equipo Técnico.

Art. 58.- 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, se presentará un esquema gráfico a escala de la propuesta de ocupación provisional. Queda prohibida la ocupación de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

Art. 59.- Lotes o predios existentes.- De existir con anterioridad a la fecha de vigencia del plan local, lotes menores en dimensiones del frente a lo establecido en la zonificación codificada, en lo referente a edificaciones aisladas se considerará lo siguiente:

a) Establece la posibilidad de adosamiento a un solo lado cuando el frente del lote es hasta de 10,00 metros; y,

b) De adosamiento continuo cuando el frente es menor a 10,00 metros.

Art. 60.- Prohibiciones.- No se pueden construir gradas, ni ningún elemento complementario a la edificación en las aceras, vías peatonales, portales ni retiros.

Art. 61.- Iluminación y ventilación.- Los locales habitables podrán recibir ventilación e iluminación a través de patios interiores que deberán tener una dimensión mínima de 9,00 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales podrá ser inferior a 3,00 metros. Para el caso de locales no habitables las dimensiones mínimas serán de 6,00 metros cuadrados, con ningún lado menor a 2,00 metros.

Art. 62.- Ductos.- Los ductos de ventilación tendrán una dimensión mínima de 0,60 metros cuadrados, teniendo como medida mínima de uno de sus lados 80 centímetros libres.

Art. 63.- Retiros entre bloques.- Cuando exista más de una edificación en un mismo lote la separación mínima entre bloques será de 3,00 metros hasta tres (3) pisos y a partir del cuarto piso será de seis (6) metros entre bloques, la distancia será tomada del bloque de mayor número de pisos.

Art. 64.- Mobiliario urbano.- Para la implementación del mobiliario urbano se mantendrá lo descrito en la siguiente tabla:

Cuadro No 72. Mobiliario Urbano.

MOBILIARIO URBANO			CATEGORÍA 1	CATEGORÍA 2
GRUPO	DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS		
Descanso	Bancas	Tipo gradilla, tamaño mínimo, sin respaldo. De constitución ligera materiales retirables o reusables.	SI	SI
	Asientos	Tipo butaca con respaldo con o sin apoyabrazos. Materiales permanentes o fijos.	NO	SI
Paradas	Señalética	Poste señal, que informe la ruta del trasporte y los horarios.	SI	NO
	Paradas Simple	Cubierta descanso.	NO	SI
	Paradas Completas	Cubierta descanso; Pueden incluir bancas o apoyos (recargaderas) para esperas breves; así como iluminación y algún elemento para el gráfico que informe la ruta del trasporte y los horarios.	NO	SI
	Paradas de Autobús	Aparca bicicletas,	NO	SI
Señalización	Letreros en fachadas.	Señalización direccional	SI	NO
	Letreros.	Letreros, mapas guía, direccionales, restrictivos, informativos, y otros más, que permiten a una persona ubicarse en cierto espacio público.	NO	SI
Manejo de Desechos	Depósitos capacidad mínima.	Depósitos pequeños: tachos móviles.	SI	NO
	Basureros	Depósitos pequeños o grandes, basureros basculantes o fijos, con tapa y sin tapa,	SI	SI
	Basureros diferenciadores	Depósitos para desechos caninos, contenedores para basura orgánica o inorgánica, incluso para separación más específica de residuos reciclables como papel, vidrio y plástico pet.	NO	SI
Muebles urbanos	Muebles	De publicidad e información, bebederos, parasoles o sombrillas, maceteros urbanos, aparca bicicletas o bici estacionamientos.	NO	SI
	Kioscos	kioscos de revistas y periódicos, kioscos para venta de alimentos y de productos en general o módulos de información	NO	SI
	Complementarios	Alcorques, Rejas, Barandales, Bolardos	SI	SI

Fuente: PROTU 2012,

Aplicación de los Instrumentos de Gestión, de Financiamiento y definición de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU)

Iniciativa pública y/o privada para la operatividad de los Instrumentos de Gestión, Financiamiento y de la Unidades de Actuación Urbanísticas

Art. 65.- Operatividad.- En el área urbana de los centros poblados, de los centros urbanos de parroquias urbanas y rurales del cantón, se aplicarán: los Instrumentos de Gestión, de Financiamiento; igualmente, la definición de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) , los mismos que se encuentran definidos y detallados en PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DE LA CABECERA CANTONAL: PARROQUIA SAN LORENZO, SAN SIMON, SANTA FE, JULIO MORENO, SALINAS, SIMIATUG, FACUNDO VELA, SAN LUIS DE PAMBIL Y CENTROS POBLADOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN vigente. Para la operatividad; el GAD y/o los promotores tendrán la iniciativa de implementarlos en base a proyectos aprobados conforme a la ley y a las ordenanzas y fundamentados que contribuyan: al crecimiento urbano planificado, al equilibrio paisajístico urbano-rural, al fortalecimiento del rol de los centros poblados, a la inversión pública y privada y, al desarrollo socio-económico del cantón.

Incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por Suelo

Normas para establecer el incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por Suelo Creado en el cantón Guaranda

Art. 66.- Incremento de número de pisos.- Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos por sobre lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón de Guaranda ("PUGS-CG"), pero dentro de los límites y sujetándose a las reglas técnicas previstas en este Capítulo y Sección; incremento que podrá ser aplicado vía Resolución Administrativa

atendiendo a las necesidades requeridas.

Art. 67.- Suelo creado.- Para efectos del incremento de número de pisos, se considera "Suelo Creado" al área a ser construida por sobre lo establecido en el PUGS- CG, previa autorización del GAD del cantón Guaranda, en los términos previstos en esta Sección.

Art. 68.- Ámbito de aplicación.- La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las Reglas Técnicas previstas en esta Sección:

a) En los Polígonos de Intervención Urbanos contemplados en esta Ordenanza.

b) En proyectos urbano-arquitectónicos especiales, de conformidad con el ordenamiento jurídico cantonal y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje que contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales, así como a la inclusión social en ejercicio del derecho a la ciudad. Se permitirá el incremento de número de pisos sin aumento del COS total, a partir de la redistribución del coeficiente de uso del suelo total (CUS).

c) En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección cantonal o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter cantonal, expresamente calificados como tales por el Concejo Municipal.

Art. 69.- Suelo creado en edificaciones existentes.- Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos de que trata esta Sección en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones municipales de la edificación sobre la cual desean

solicitar tal incremento y estén ubicados en los Polígonos de Intervención Urbanos. Deberán ajustarse a las Normas Técnicas y Reglas Administrativas previstas en esta Sección.

Art. 70.-.- Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.-

1. La captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial)podrá realizarse por parte del GAD Municipal del Cantón Guaranda de la siguiente manera:

a) A través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado prevista en la presente Ordenanza.

b) A través de la compensación social en infraestructura.

c) A través de la compensación social en suelo.

2. El pago de la contribución especial de que trata este artículo se realizará de conformidad con lo previsto en este Capítulo.

3. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, el Departamento de Planificación o el órgano que le sustituyera en sus funciones, suscribirá el respectivo convenio con el administrado.

4. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

Art. 71.- Autoridad Administrativa Competente.-

1. Son órganos competentes del GAD del cantón Guaranda para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, de conformidad con lo previsto en esta Sección:

   a) El Departamento de Planificación, dentro del procedimiento especial o cuando se trate del procedimiento simplificado.

2. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado, las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial), en predios ubicados en los Polígonos de Intervención Urbanos.

3. Se sujetan al procedimiento administrativo especial, las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo.

4. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial).

Art. 72.- Procedimiento.-

1. Previo el otorgamiento del permiso municipal de construcción, el administrado que desee solicitar el incremento de número de pisos de que trata esta Sección, deberá acudir a la Autoridad Administrativa Competente (Departamento de Planificación) dentro de los

procedimientos administrativos simplificado o especial, según corresponda.

2. El administrado presentará a la Autoridad Administrativa Competente (Departamento de Planificación) la solicitud de pago de la contribución especial, o de compensación social en infraestructura o en suelo, por incremento de número de pisos en el formulario normalizado determinado vía Resolución Administrativa.

3. El otorgamiento de la autorización de incremento de número de pisos de que trata esta Sección, no faculta trabajo de intervención física alguna en el Cantón Guaranda, pero es requisito previo para la emisión del permiso municipal de construcción.

Art. 73.- Procedimiento Administrativo Simplificado.-

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario normalizado comportará automáticamente la autorización del GAD del cantón Guaranda, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

   a) Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Competente (Departamento de Planificación), ante el funcionario asignado y en el lugar que el GAD del cantón Guaranda hubiere habilitado para el efecto.

   b) Que la solicitud de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial), corresponda a predios ubicados en los Polígonos de Intervención Urbanos.

Que el formulario normalizado cumpla con los requisitos establecidos y conste la declaración jurada de cumplimiento y observancia de Normas Técnicas vigentes que le facultan al administrado la solicitud de pago de la contribución especial de que trata esta Sección.

c) Que se hubieren acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento.

d) Que se hubiere realizado el pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial) o se hubiere suscrito el correspondiente convenio de facilidades de pago hasta por un plazo máximo de dos (2) años.

2. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral

1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite, explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la respectiva autorización.

3. En el caso del procedimiento administrativo simplificado, la autorización para Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial), se agregará a la solicitud del permiso definitivo de construcción, una vez que el administrado ha cumplido con los procedimientos y requisitos formales establecidos en esta Sección.

Art. 74.- Procedimiento Administrativo Especial.-

1. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través

de la compensación social en infraestructura o en suelo, en predios ubicados en los Polígonos de Intervención Urbanos, sujetos al procedimiento administrativo especial, la Autoridad Administrativa Competente (Departamento de Planificación) emitirá la autorización para Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial), condicionada a la suscripción del respectivo Convenio con el administrado, que se agregarán a la solicitud del permiso definitivo de construcción.

2. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial o a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo 23 sobre la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado de la presente Sección, la Autoridad Administrativa Competente (Departamento de Planificación) emitirá el informe para aprobación del Concejo Municipal, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso.

3. En el caso de incumplimiento de los Convenios que trata este Capítulo, la Autoridad Administrativa Competente (Departamento de Planificación) dispondrá el pago inmediato de la contribución especial que correspondiere, sin perjuicio de las obras de infraestructura construidas o la compensación de suelo realizada por el administrado.

TITULO IV

De las contribuciones especiales para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo.

Art. 75.- Del Hecho generador.-

1. El hecho generador de la contribución especial constituye el incremento del valor del inmueble del administrado derivado del Suelo Creado (número de pisos y captación del incremento patrimonial) de conformidad con el régimen general que regula el incremento de número de pisos.
2. Se exonera de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo (número de pisos y captación del incremento patrimonial), lo siguiente:

a) A los administrados que hubieren suscrito los Convenios de compensación social en infraestructura o en suelo por Suelo Creado y cumplan con sus obligaciones del modo, en el tiempo y forma ahí previstos.

b) A los proyectos estatales de vivienda de interés social.

Art. 76.- Sujeto Activo.- Es sujeto activo de este tributo y beneficiario del mismo, el GAD del cantón de Guaranda.

Art. 77.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos de este tributo, los administrados que solicitaren incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial de que trata este Capítulo.

Art. 78.- Cuota.- La cuantía de la contribución especial se determinará, por cada piso adicional autorizado, con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$CE = \frac{S(t) * V(AIVA)}{AUT} \times AB(p)$$

Dónde:

CE = Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

S (t) = Superficie del terreno.

V (AIVA) = Valor del AIVA correspondiente al terreno.

AUT = Área Útil Total de construcción asignada por el PUGS-CG.

AB (p) = Área Total de construcción a incrementarse de los pisos autorizados. (AIVA) = Área de Intervención Valorativa.

Artículo 74.- Devengo.-

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la contribución especial señalada en esta Sección se hará exigible a la fecha de la solicitud de incremento de número de pisos a través del pago de la misma.

2. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo en predios ubicados en los Polígonos de Intervención Urbanos, sujetos al procedimiento administrativo especial, la contribución especial se hará exigible a la fecha de emisión de la Resolución de autorización por parte de la Autoridad Administrativa Competente (Departamento de Planificación).

Art. 79.- Potestad coactiva.- Los valores adeudados por concepto de la contribución especial establecida en la presente Sección, las respectivas multas, recargos y los gastos administrativos y judiciales serán cobradas coactivamente una vez que se han vuelto exigibles, con independencia del otorgamiento de la autorización y de las infracciones y sanciones a que hubiere lugar, siguiendo el

procedimiento previsto en el ordenamiento jurídico cantonal.

Protección contra incendios y otros riesgos

Art. 80.- De los Cuerpos de Bomberos.- De acuerdo a lo que determina el artículo 35 de la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios que señala: "Los funcionarios municipales, los intendentes, los comisarios nacionales, las autoridades de salud y cualquier otro funcionario competente, dentro de su respectiva jurisdicción, previamente a otorgar las patentes municipales, permisos de construcción y los permisos de funcionamiento, exigirán que el propietario o beneficiario presente el respectivo permiso legalmente otorgado por el cuerpo de bomberos correspondiente."

Art. 81.- De los requisitos para aprobación de planos y permisos de construcción.- Uno de los requisitos para la aprobación de planos y permisos de construcción es que si la construcción albergue más de 25 personas, tenga más de cuatro (4) pisos de altura y una superficie de construcción mayor a 500 m2 o cuando se trate de proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicios, distribuidoras de gas licuado, sitios de elaboración y expendio de pirotecnia, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos en cuanto a seguridad y prevención contra incendios, de acuerdo a lo determinado en el artículo 53 de la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios.

Art. 82.- De las normas de protección contra incendios y otros riesgos.- Deberán respetarse y cumplirse estrictamente lo determinado en la Sección Sexta, artículos del 123 al 147 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo publicadas en el Registro Oficial, Edición Especial N° 111 del 13 de Octubre de 2017 de la Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo y Construcción en zonas urbanas y rurales del cantón Guaranda, sobre las medidas de protección contra incendios,

derrames, fugas, inundaciones, desastres naturales, etc. que exigirá el Cuerpo de Bomberos del cantón Guaranda e acuerdo a lo que determine la Ley sobre la materia.

TITULO V

APROBACIÓN DE PERMISOS PARA CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN GUARANDA

De la Autorización Urbanística para la construcción

Actos sujetos a la Autorización Urbanística para la construcción

Art. 83.- De los actos sujetos a la Autorización Urbanística para la construcción.-

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la Autorización Urbanística en los términos establecidos en el presente Capítulo y en el ordenamiento jurídico municipal, todos los actos de construcción dentro de la circunscripción territorial del cantón; y, en particular, los siguientes:

   a) Las obras mayores, es decir aquellas que superan los 30 m2 de construcción, sean para nueva edificación y/o de reforzamiento estructural que, por su naturaleza, magnitud y especialización, requieren de un Proyecto Técnico (planos arquitectónicos, estructurales y otros), para su aprobación. En este caso los planos y de acuerdo al ámbito de su competencia, deberán estar elaborados por un profesional (Arquitecto e Ingeniero Civil respectivamente) de acuerdo a lo determinado en la Ley o Reglamento a la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente y al Código Civil. Los planos deberán ser presentados de acuerdo a los formatos establecidos en las

normas INEN para las láminas de dibujo (formatos A0, A1, A2, A3, A4). El profesional responsable de la elaboración de planimetrías o planos arquitectónicos o estructurales deberán hacer constar en los mismos el registro profesional de la SENECYT y el registro municipal que obtendrá en el Departamento de Planificación. De igual forma deberá obtener la patente municipal.

b) Las obras menores, es decir las que no superan los 30 m2 de construcción, sean para ampliaciones, remodelación y nueva edificación, que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, y no afectan al patrimonio protegido, no requieren de la presentación de un Proyecto Técnico para su aprobación.

c) Los derrocamientos de construcciones o edificaciones y las obras de apuntalamiento requerirán la Autorización Urbanística de demolición, previo informe de la Unidad de Gestión de Riesgos del GAD del cantón Guaranda, que señale si existe algún tipo de riesgo para los trabajadores o bienes inmuebles colindantes. Cuando se trate de bienes inventariados o en áreas históricas, se adjuntará informe específico del Instituto Nacional de Patrimonio (INP) o por el ente rector de la Cultura y el Patrimonio o por el GAD del cantón Guaranda en el ejercicio de su competencia.

2. Será exigible otro tipo de Autorización en los siguientes casos:

a) La construcción de las edificaciones de todo tipo, sean estas públicas o privadas;

b) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, las

declaradas obsoletas o en situación de ruina y las descatalogadas como bienes patrimoniales inventariados o áreas históricas. La obsolescencia o situación de ruina de un edificio, construcción o instalación se considera al estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos de manera tal que lo haga inservible para su uso o lo amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud o seguridad de las personas que habiten en la misma o cuando cause inseguridad a los transeúntes y no presente condiciones de habitabilidad adecuadas. Esta condición será declarada por el Departamento de Planificación cuando la misma atente contra la seguridad de las personas.

3. No será exigible la Autorización urbanística de construcción en los siguientes casos:

a) Las obras públicas eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;

b) Las intervenciones de las entidades del GAD del cantón Guaranda. En este caso, no se requiere de pedido de Autorización, pero sí de notificación de la iniciación de obras;

c) Las obras menores de escasa naturaleza técnica al interior de las edificaciones (pinturas, arreglos de instalaciones eléctricas o hidrosanitarias, cambio de puertas o ventanas), sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público (vías) y disposición final de residuos.

4. Para el caso de demoliciones de construcciones o edificaciones ya existentes, declaradas como obsoletas o en situación de ruina y bienes

patrimoniales descatalogados, el administrado presentará una solicitud al Órgano Administrativo Competente haciéndole conocer la intención de llevar a cabo dicha actuación. El Órgano Administrativo Competente en forma inmediata resolverá motivadamente de manera favorable o notificando que se abstenga de ejecutar su actuación.

NORMAS COMUNES DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN

Art. 84.- De las normas comunes de la Autorización Urbanística para la construcción.-

1. Para ejercer el derecho a construir, el administrado solicitará al GAD Municipal la emisión de la autorización específica, único documento que autoriza al administrado la precitada actuación.

2. Las autorizaciones que otorga El GAD del cantón Guaranda serán para obras menores y obras mayores de los proyectos de construcción, en los términos del ordenamiento jurídico municipal.

3. Por obras menores se entenderán a aquellas que no superen los 30m2 de construcción y servirán para ampliaciones, remodelaciones, cerramientos, desbanques y derrocamientos, es decir para obras que por su intervención no requieren la elaboración de planos arquitectónicos, pero se requiere la presentación de un dibujo técnico descriptivo de lo que se va a realizar.

4. Por obras mayores se entenderán a aquellas que superen los 30 m2 de construcción y requieren de planos arquitectónicos (instalaciones eléctricas e hidrosanitarias) y estructurales (base

de diseño).

5. Con las autorizaciones de obras mayores, el GAD del cantón Guaranda aprueba la memoria técnica del proyecto de así requerirlo, los planos arquitectónicos y estructurales del proyecto. Cuando la obra supere los 500 m2 de construcción, se requerirán adicionalmente planos de instalaciones especiales. La aprobación se realizará sobre la base de los informes de cumplimiento del ordenamiento jurídico y las normas técnicas vigentes que correspondan a la actuación materia de la autorización, y no implicará nueva revisión por parte del Órgano Administrativo Competente, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Autorización Urbanística.

6. El titular de la autorización (propietario), el promotor en caso de que corresponda y los profesionales que intervinieron en la planificación y diseño del proyecto, serán solidariamente responsables por la ejecución de la construcción conforme a la Autorización Urbanística, en particular, del cumplimiento de las normas administrativas y técnicas que les sean de aplicación.

Para efectos de control y responsabilidad, El profesional responsable de la construcción o dirección técnica de la obra, deberá responsabilizarse por la afiliación al IESS de los trabajadores que intervengan en la construcción o a su vez el propietario de la construcción si él ha contratado directamente a los trabajadores. Si el profesional no está ejecutando la construcción o dirección técnica del proyecto, deberá deslindarse del mismo e informará oportunamente al Departamento de Planificación y/o al comisario de la construcción, el cambio del nuevo profesional a cargo de la ejecución del proyecto, por tanto la ejecución de la obra se suspenderá hasta que se realice

el cambio del profesional.

El control y las sanciones a las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, se regirán por lo determinado en los artículos 112, 113 y 114 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Los propietarios de suelo urbano y rural podrán construir en sus predios, lotes o solares luego de haber obtenido los permisos respectivos y siempre que sus lotes tengan la superficie mínima exigida.

Art. 85.- De la habitabilidad en inmuebles destinados a la vivienda.- La habitabilidad de un inmueble está sometida a las siguientes disposiciones:

1. Las condiciones de habitabilidad de un inmueble están sujetas a las normas técnicas nacionales y municipales.

2. Las condiciones de habitabilidad de un inmueble son objeto de evaluación para la adopción de medidas cautelares en protección de los habitantes de un inmueble; y, la aplicación de las sanciones respecto del promotor, constructor y/o vendedor del inmueble.

3. La habitabilidad y su certificación se aplicará para la devolución de la garantía de construcción, para el acceso a servicios públicos, sin perjuicio de las adicionales que señale la Ley.

4. Una vez notificada a la administración municipal con la conclusión de la obra, a través del órgano municipal de control, el administrado puede proceder con la ocupación del inmueble. En caso que la administración municipal detecte incumplimientos en las condiciones de habitabilidad previstas en las normas técnicas

aplicables, el órgano municipal sancionador, ejercerá las potestades previstas en el ordenamiento jurídico municipal.

5. En general, es responsabilidad del titular de la autorización (propietario), del promotor en caso de que corresponda, y de los profesionales que intervinieron en la planificación y diseño del proyecto, el cumplimiento de las normas técnicas de construcción correspondientes y todas aquellas normas relevantes para el cuidado del espacio público.

Art. 86.- De los Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control y sanción.- Emitida la Autorización Urbanística para la construcción por el Órgano Administrativo Competente (Departamento de Planificación), le corresponde a los órganos competentes en materia de procedimientos administrativos de orden y control (comisaria de la construcción), ejercer la potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo municipal, pudiendo delegarse las facultades.

Variabilidad del terreno y pendiente referencial

- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico geo referenciado en base al sistema TM-WGS84 o al que estableciere en las Reglas Técnicas, realizadas por el respectivo especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.
- En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el

nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno. Ver gráficos Nº 2 y 3.

- En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio ésta será certificada por la Dirección de Planificación y Catastro en base a la topografía original del terreno.

Pendiente referencial en terrenos regulares.-

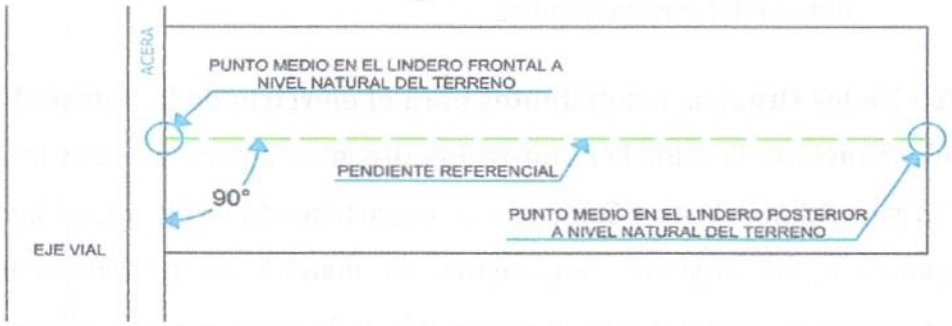


Gráfico Nº 1

VARIABILIDAD DEL TERRENO Y PENDIENTE REFERENCIAL

Pendiente referencial en terrenos irregulares.-



Gráfico Nº 2

- En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno. Ver gráfico Nº 4

Pendiente referencial en terrenos irregulares que no tienen definido su fondo.-

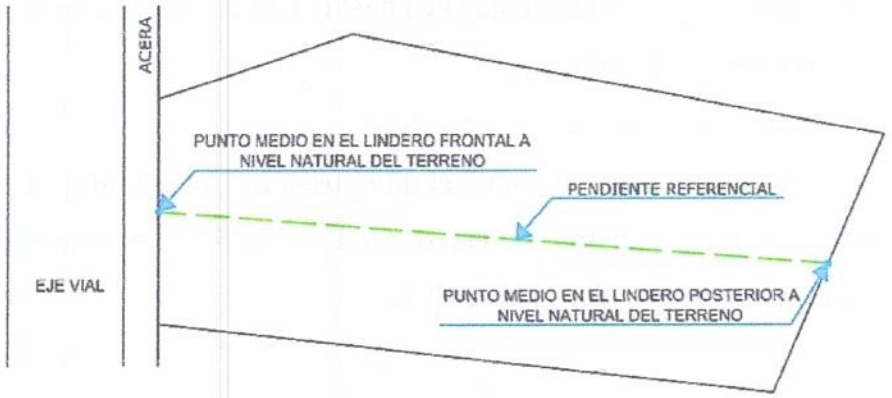


Gráfico Nº 3

- Corte de pendiente referencial. Ver gráfico Nº 5.

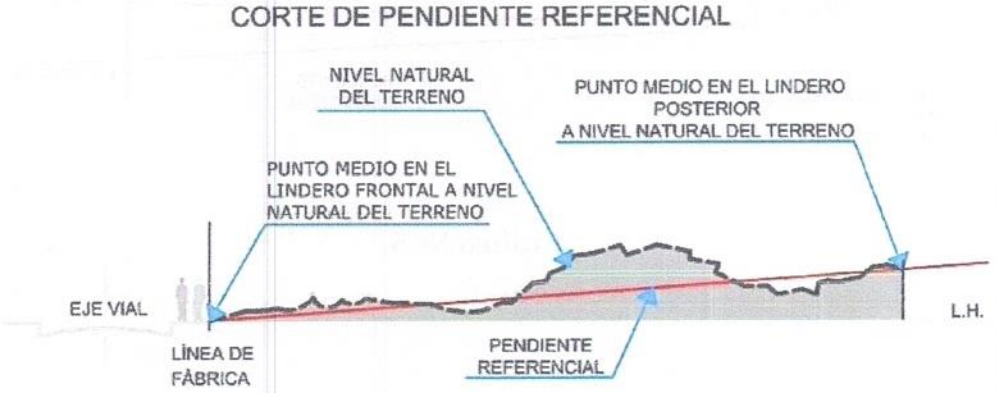


Gráfico Nº 4

Altura de edificación

- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada.
- En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

- En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.
- El mezanine se contabilizará como piso.
- Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente referencial de hasta dos puntos veinte y cinco grados (2.25 °), equivalente al 5%, positivos o negativo. Ver gráfico Nº 6.

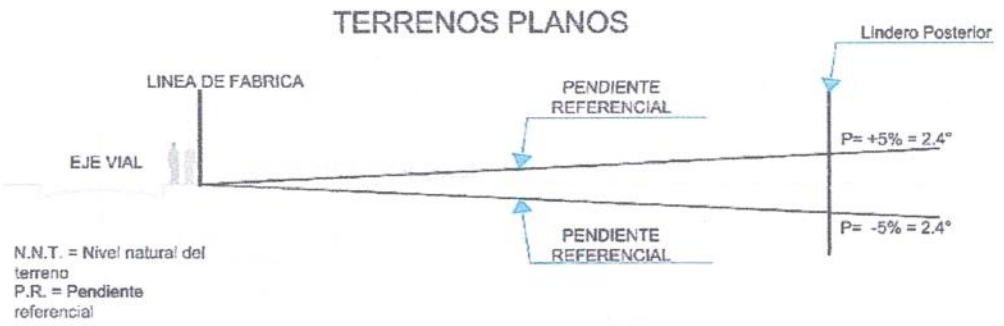


Gráfico Nº 5

- La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación. Ver gráfico Nº 7 y 8.

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA
EN TERRENO PLANO SOBRE LINEA DE FABRICA

DEFII

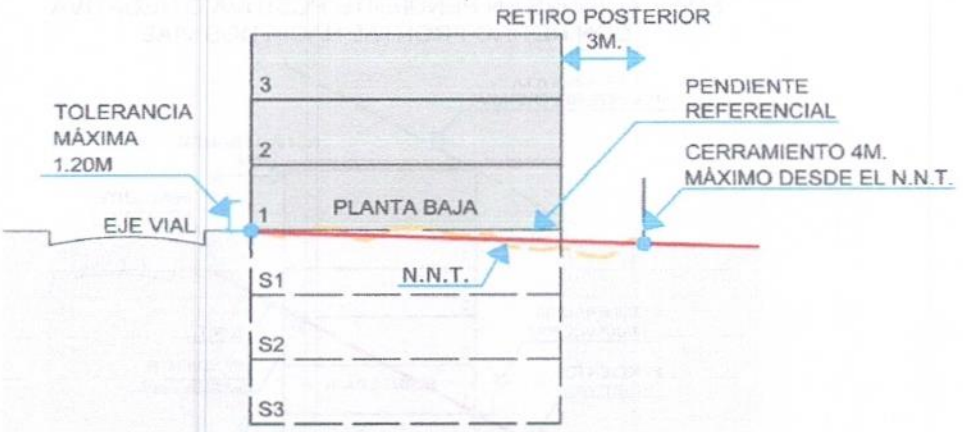


Gráfico Nº 6

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA TERRENO PLANO CON RETIRO FRONTAL

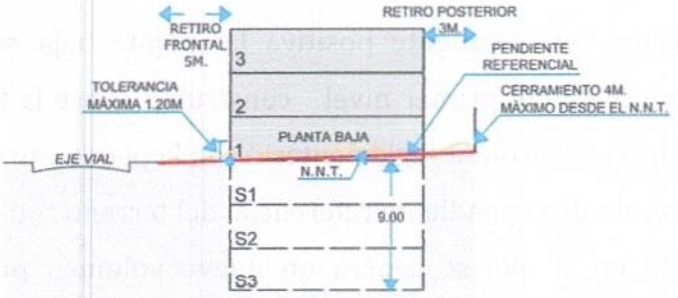
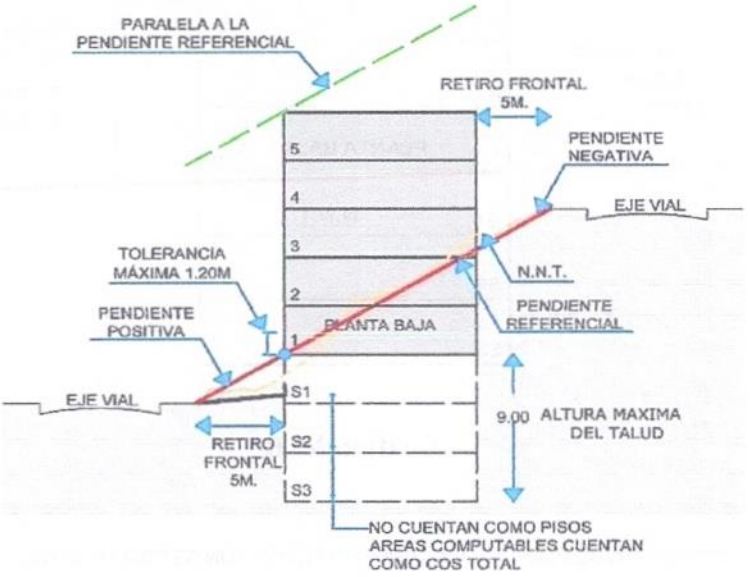


Gráfico Nº 8

En terrenos intermedios o esquineros con pendientes positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial. Ver gráfico Nº 9.

Gráfico Nº 9

EDIFICACIONES EN PENDIENTE POSITIVA O NEGATIVA
CON RETIRO FRONTAL HACIA DOS VIAS



- En terrenos con pendiente positiva la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m) bajo o sobre la pendiente referencial.
- En terrenos planos o con pendientes se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar los subsuelos no superará los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por

el profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.

- En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse con aterrazamientos sobre o bajo la pendiente referencial.
- Las losas o niveles que se construyan elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de un metro veinte centímetros (1.20 m) en la altura de edificación. Ver gráficos Nº 10 y 10a.

EN LINEA DE FABRICA CON PENDIENTE POSITIVA

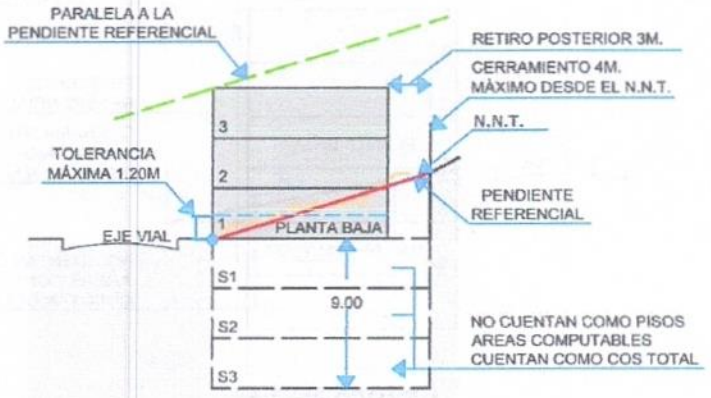


Gráfico Nº 10

CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE POSITIVA

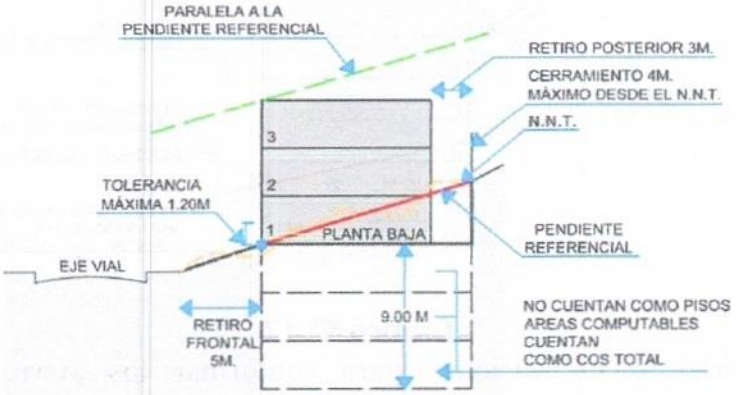


Gráfico Nº 10a

- En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de planta baja (PB) con la tolerancia

máxima permitida, y será paralela a la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

- Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la cara superior de la última losa del volumen proyectado. En ningún caso se superará los coeficientes de edificabilidad. Ver gráficos Nº 11 y 12.

EN LINEA DE FABRICA CON PENDIENTE NEGATIVA

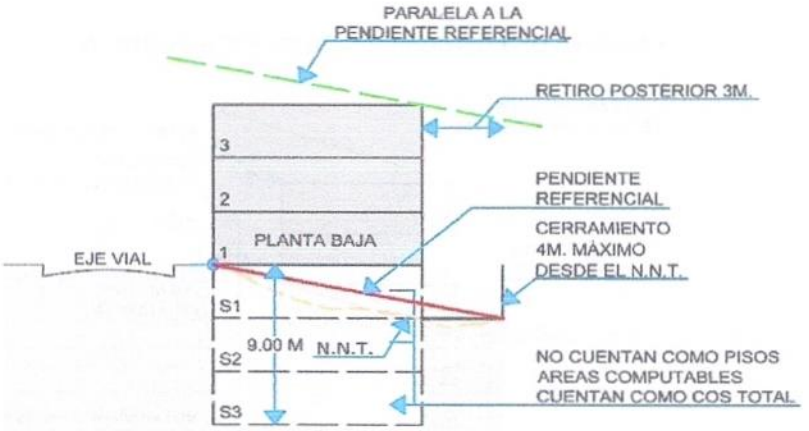


Gráfico Nº 11

CON RETIRO FRONTAL Y PENDIENTE NEGATIVA

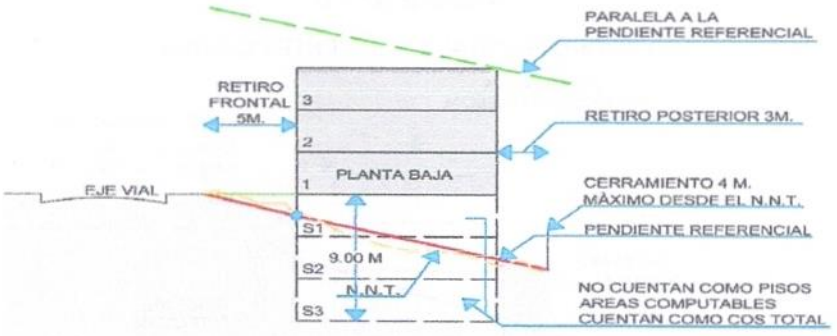


Gráfico Nº 12

- Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por

profesional responsable, previa a la obtención del Certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.

- En edificaciones que generen volúmenes aterrazados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 50% del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de terraza será siempre espacio abierto. Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal. Ver gráfico Nº 13.

EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL

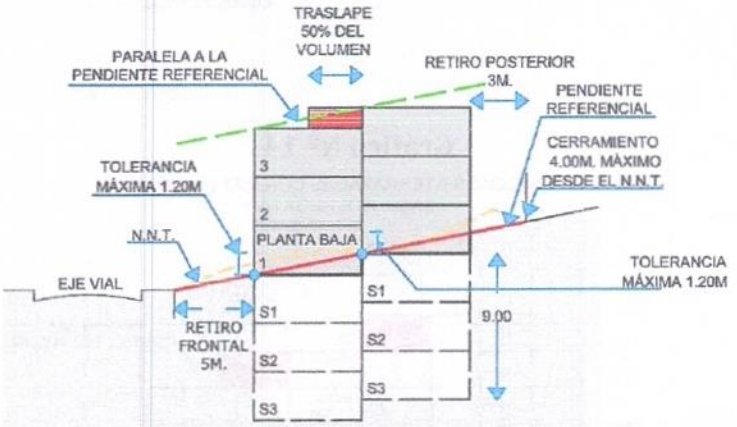
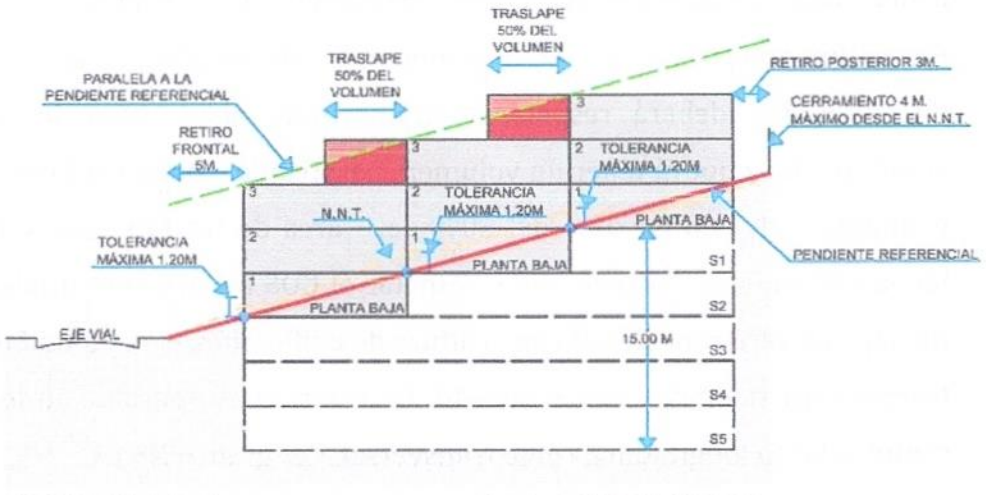


Gráfico Nº 13

- Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como Planta Baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el COS TOTAL.
- Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB) en edificios con aterrazamientos se considerarán todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de la edificación. Ver gráficos Nº 14, 15 y 16.

EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL
PENDIENTE POSITIVA

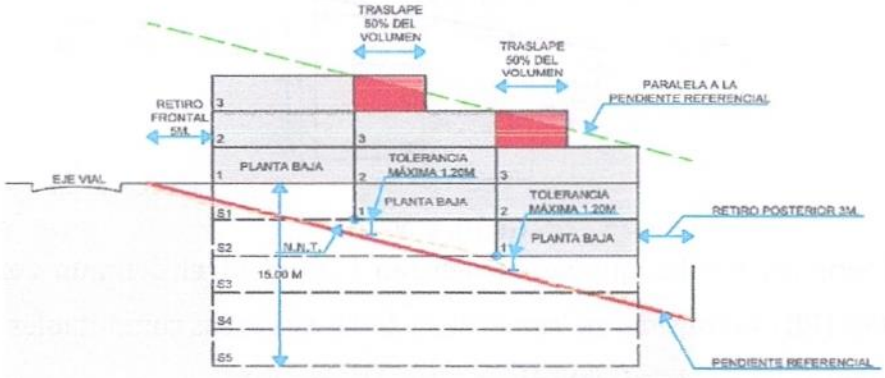


TOLERANCIA MÁXIMA +/- 1.20
COS PB TOTAL = COS PB 1 + COS PB 2+COS PB 3

Subsuelos: NO CUENTAN COMO PISOS
AREAS COMPUTABLES
CUENTAN
COMO COS TOTAL

Gráfico Nº 14

EDIFICACIONES ATERRAZADAS CON RETIRO FRONTAL
PENDIENTE NEGATIVA

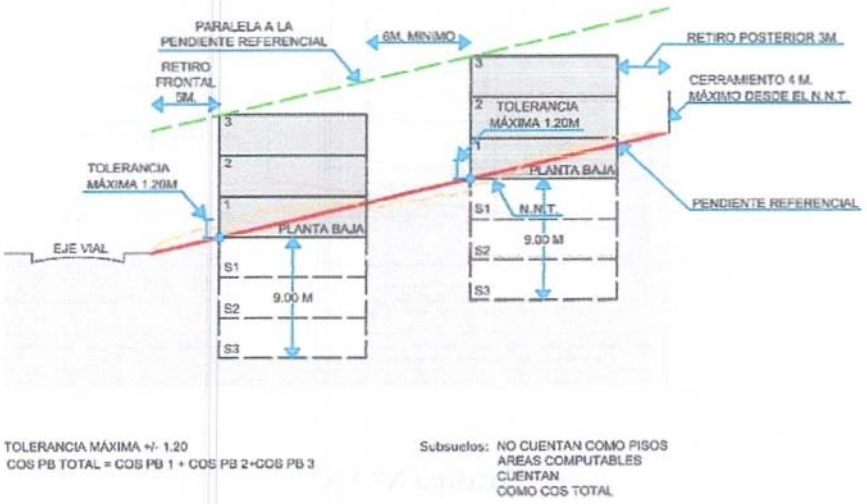


TOLERANCIA MÁXIMA +/- 1.20
COS PB TOTAL = COS PB 1 + COS PB 2+COS PB 3

Subsuelos: NO CUENTAN COMO PISOS
AREAS COMPUTABLES
CUENTAN
COMO COS TOTAL

Gráfico Nº 15a

EDIFICACIONES ATERRAZADAS BLOQUES SEPARADOS
PENDIENTE POSITIVA



TOLERANCIA MÁXIMA +/- 1.20
COS PB TOTAL = COS PB 1 + COS PB 2+COS PB 3

Subsuelos: NO CUENTAN COMO PISOS
AREAS COMPUTABLES
CUENTAN
COMO COS TOTAL

Gráfico Nº 15b

- En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. sobre el nivel de la acera, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras

respetarán los retiros reglamentarios. Ver gráfico Nº 17.

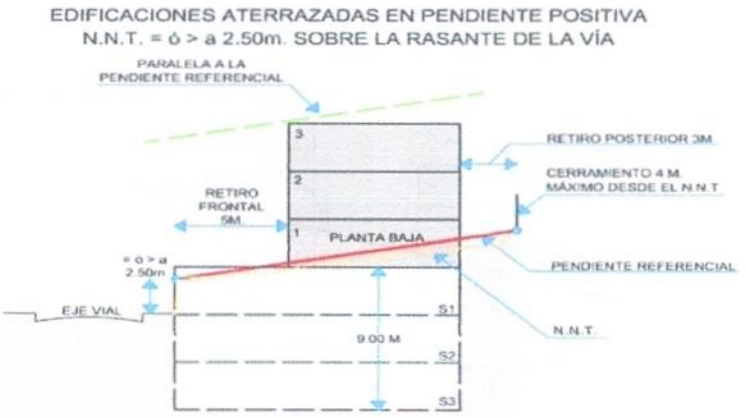


Gráfico Nº 16

- En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2,50 m. bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta de este retiro debe estar a nivel de la acera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja (PB). A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera. La pendiente referencial en este caso como única excepción no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación. Ver gráfico 17a.

EDIFICACIONES ATERRAZADAS EN PENDIENTE NEGATIVA
N.N.T. = ó > a 2.50m. BAJO LA RASANTE DE LA VÍA

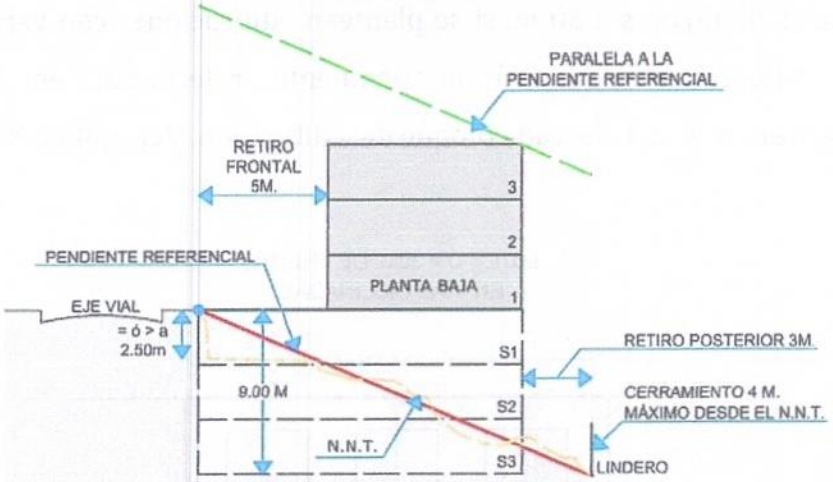


Gráfico Nº 17

- En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a cuatro punto cinco grados (4.5°), equivalente al 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20 m.), medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 4.00 m. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía. Ver gráfico Nº 18.

EDIFICACION CON FRENTE A VIAS INCLINADAS

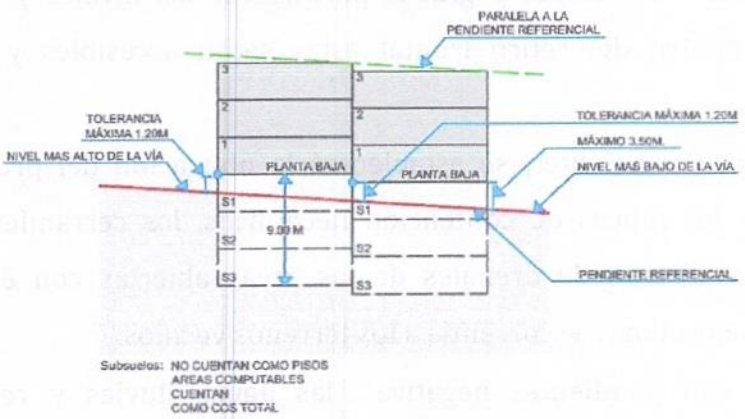


Gráfico Nº 18

- Exclusivamente en predios con frente a vías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30 m. si se plantean edificaciones con varios bloques de edificación se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación. Ver gráfico Nº 19.

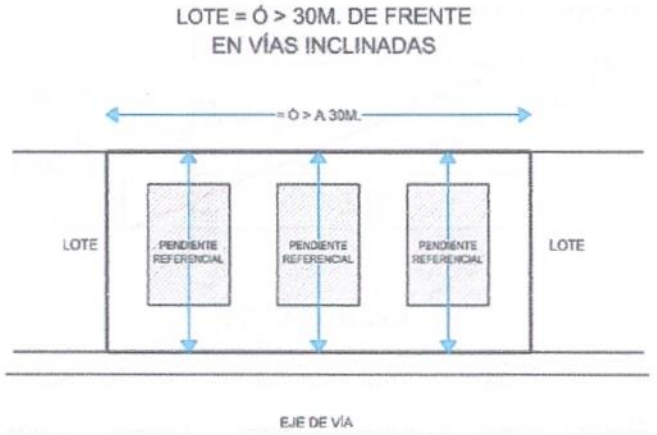


Gráfico Nº 19

- Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con frentes menores a 30 m, se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.
- En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes dentro del retiro frontal éstas serán accesibles y de uso público.
- En terreno con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas con el fin de evitar que se produzca escorrentía a los terrenos vecinos.
- En terreno con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos

tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas de succión o establecimiento de servidumbre de paso.

TITULO VI

CONTROL DE CONSTRUCCIONES CONFORME LAS NORMAS ECUATORIANAS DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL CANTÓN GUARANDA

Art. 87.- Normativa.- Para toda clase de construcciones que se realicen en el cantón Guaranda, se aplicarán la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC, promovido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos, que tiene como objetivo principal la actualización del Código Ecuatoriano de la Construcción (2001), con la finalidad de regular los procesos que permitan cumplir con las exigencias básicas de seguridad y calidad en todo tipo de edificaciones como consecuencia de las características del proyecto, la construcción, el uso y el mantenimiento, especificando parámetros, objetivos y procedimientos con base a los siguientes criterios:

a) Establecer parámetros mínimos de seguridad y salud

b) Mejorar los mecanismos de control y mantenimiento

c) Definir principios de diseño y montaje con niveles mínimos de calidad

d) Reducir el consumo energético y mejorar la eficiencia energética

e) Abogar por el cumplimiento de los principios básicos de habitabilidad

f) Fijar responsabilidades, obligaciones y derechos de los actores involucrados

Art. 88.- Aplicación. - Para toda clase de construcciones que se realicen en el cantón Guaranda, se aplicarán en lo pertinente la Norma Ecuatoriana de la

Construcción NEC vigente en relación a los capítulos de las normas y que son:

SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES:

NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)

NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 1

NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 2

NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 3

NEC-SE-DS: Peligro Sísmico, diseño sismo resistente parte 4

NEC-SE-RE: Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras

NEC-SE-GC: Geotecnia y Cimentaciones

NEC-SE-HM: Estructuras de Hormigón Armado

NEC-SE-AC: Estructuras de Acero

NEC-SE-MP: Mampostería Estructural NEC-SE-MD: Estructuras de Madera

NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 1

NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 2

NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 3

NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5m parte 4

NEC-SE-GUADÚA: Estructuras de Guadua

GUÍAS PRÁCTICAS DE DISEÑO DE CONFORMIDAD CON LA NEC – 15

Guía para viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5 metros

Guía para estructuras de hormigón armado

Guía para estructuras de acero

Guía para estructuras de madera

Guía para evaluación sísmica y rehabilitación de estructuras

Guía para estudios geotécnicos y trabajos de cimentación

Guía de procedimientos y estándares mínimos para trabajadores de la construcción

HABITABILIDAD Y SALUD

NEC-HS-VIDRIO: Vidrio

NEC-HS-CI: Contra Incendios

NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal

DOCUMENTOS RECONOCIDOS

NEC-DR-BE: Norma Andina para Diseño y Construcción de Casas de uno y dos pisos en Bahareque Encementado

Esta norma debe ser ejecutada de forma obligatoria, tal como lo establece el Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización (COOTAD), desde el 21 de enero de 2014. Dicho Código señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) de todo el país, dependiendo de las características y particularidades de sus territorios, serán los encargados de

vigilar el cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción.

Art. 89.- Del objetivo. - Esta Ordenanza tiene como objetivo principal regular los procesos que permitan cumplir con las exigencias básicas de seguridad y calidad en todo tipo de edificaciones como consecuencia de las características del proyecto, la construcción, el uso y el mantenimiento, especificando parámetros, objetivos y procedimientos con base a los siguientes criterios:

a) Establecer parámetros mínimos de seguridad y salud

b) Mejorar los mecanismos de control y mantenimiento

c) Definir principios de diseño y montaje con niveles mínimos de calidad

d) Reducir el consumo energético y mejorar la eficiencia energética

e) Abogar por el cumplimiento de los principios básicos de habitabilidad

f) Fijar responsabilidades, obligaciones y derechos de los actores involucrados

La NEC pretende dar respuesta a la demanda de la sociedad en cuanto a la mejora de la calidad en la edificación, proteger al usuario y fomentar el desarrollo sostenible. Las NEC se aplicarán para edificios de nueva construcción, obras de ampliación, reformas o rehabilitación y determinadas construcciones protegidas desde el punto de vista ambiental, histórico o artístico.

TITULO VII

INCLUSIÓN DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LAS CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN GUARANDA

Art. 90.- Del objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto proporcionar la debida difusión a las normas y criterios de accesibilidad contempladas en la Ley Orgánica de Discapacidades constante en el Registro Oficial N° 796 del 25 de septiembre del 2012 respecto a las infraestructuras, el urbanismo, la edificación, el transporte la información y la comunicación, con el fin de hacer efectivo su conocimiento y aplicación por todos los agentes sociales involucrados para mejorar la igualdad de oportunidades y garantizar, en la medida de lo posible, la accesibilidad de las personas con diversidad funcional y de las personas con movilidad reducida, permanente o circunstancial, del entorno urbano, los espacios públicos, los edificios y la utilización de los bienes y servicios mejorando a su vez el confort y la calidad de vida de toda la población.

Art. 91.- Del ámbito de aplicación. - La presente Ordenanza tiene como ámbito de aplicación el cantón Guaranda y las actuaciones que se realicen en este por cualquier entidad pública o privada, o por personas naturales o jurídicas, en materia de planeamiento, infraestructura, urbanización, edificación, y en concreto a:

El diseño y ejecución de las obras, ampliación, cambio de actividad, remodelación, adaptación y mejora, o cambio de uso correspondiente a los edificios y establecimientos e instalaciones de concurrencia pública, ya sean estos de titularidad pública o privada.

En general, al mobiliario urbano que se instale, reponga, o se reforme substancialmente en el espacio público o privado, tales como: todo tipo de

señalizaciones, semáforos, cabinas telefónicas y de información, basureros, bancas, baterías sanitarias, piletas públicas, quioscos, pavimentos, aceras, pasos peatonales, escaleras, rampas, ascensores, parques, jardines, espacios naturales y todos aquellos de naturaleza análoga.

Los elementos de protección y señalización de obras en la vía pública, mediante medidas estables y suficientemente iluminadas, acordes con cada situación particularizada.

Art. 92.- De la Accesibilidad.- De acuerdo a lo que determina el artículo 58 Ley Orgánica de Discapacidades constante en el Registro Oficial N° 796 del 25 de septiembre del 2012, se garantiza el acceso de las personas con discapacidad al entorno físico, a instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales; así como, la eliminación de obstáculos (barreras) que dificulten el goce y ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad, y se facilitará las condiciones necesarias para procurar el mayor grado de autonomía en sus vidas cotidianas.

Art. 93.- De la accesibilidad en las infraestructuras y el urbanismo. –

a) Procurar a todas las personas un uso no discriminatorio y seguro de los espacios públicos urbanizados, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal. Las personas con no videntes cuando vayan solas o acompañadas por personas y/o perros-guía no podrán ver limitada su libertad de circulación y acceso.

b) En las zonas urbanas consolidadas, cuando técnicamente no sea posible el cumplimiento de alguna de las especificaciones incluidas en esta Ordenanza, se plantearán las soluciones alternativas que procuren la máxima accesibilidad posible, en

función de las circunstancias que concurran en cada caso.

Art. 94.- Del Itinerario Peatonal. - Se entiende por itinerario peatonal el ámbito o espacio de paso destinado al tránsito de peatones o al tránsito mixto de peatones y vehículos. Se diseñará su trazado de forma que resulten accesibles y transitables para cualquier persona, procurando el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua.

Los itinerarios peatonales que se proyecten cumplirán las especificaciones técnicas establecidas en esta norma, siempre que ello sea compatible con las condiciones topográficas y una ordenación racional de los nuevos desarrollos. Se justificarán las excepciones.

Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, se procurará que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

Siempre que sea posible el itinerario peatonal accesible ha de cumplir los siguientes requisitos:

a) No deberán existir escalones aislados ni resaltes. Los desniveles deberán ser salvados de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables para cada caso.

b) Para facilitar el paso, cruce, giro o cambio de dirección de todas las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento, el itinerario debe poseer con carácter general, una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m que excepcionalmente en zonas urbanas consolidadas permitirá estrechamientos puntuales no inferiores a 1,50 m. La altura libre de paso no será inferior a 2,20 m

c) La pendiente longitudinal en todo el recorrido no debería superar el 6% y la transversal debe ser igual o inferior al 2%.

d) La pavimentación tendrá en cuenta las especificaciones técnicas aplicables para cada caso.

e) Dispondrá de un nivel de iluminación, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento y conforme al Reglamento correspondiente.

f) Se establecerá una correcta señalización y comunicación de acuerdo con lo establecido en los Reglamentos existentes.

g) En los itinerarios de transito mixto de peatones y vehículos por plataforma única, quedará diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, mediante piso con diferencia cromática y de textura. La preferencia será siempre peatonal, no pudiéndose aparcar ni colocar obstáculos, ni destinarlos a otros usos con terrazas o similares en zonas no habilitadas específicamente.

h) Las rejillas, alcorques y tapas de instalación deberán estar enrasados con el pavimento, o fuera del espacio libre de paso. El acabado superficial será tal que impida el deslizamiento. Las rejas se diseñarán de forma que el diámetro de los agujeros, lado de su cuadricula o separación entre barras longitudinales no sea mayor de 1 cm. Cuando se trate de rejas con barras longitudinales estas se colocarán perpendicularmente a la dirección del recorrido principal.

i) La altura máxima de los bordillos debe ser, con carácter general, de 15 cm. con el perfil redondeado o achaflanado y rebajado a cota +0,00 en el enlace con el paso peatonal.

Art. 95.- Del mobiliario urbano. – Mobiliario urbano es el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal que dan servicio a la ciudadanía en su conjunto, y cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales.

El mobiliario urbano debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas, siendo fácilmente detectables por contraste cromático con su entorno.

b) Los elementos situados entre 0,40 m y 2,20 m de altura carecerán de elementos salientes que vuelen más de 0,10 m que presenten riesgo de impacto y cualquiera de las piezas que lo conforman estará exenta de cantos vivos.

c) Su instalación en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán o colocarán alineados en el sentido longitudinal del itinerario peatonal junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.

d) Los elementos salientes adosados a las fachadas o cerramientos que interfieran en un itinerario peatonal deberán ubicarse a una altura mínima de 2,20 m.

e) Todo elemento vertical transparente será señalizado.

f) Las bancas accesibles tendrán diseño ergonómico con una profundidad de asiento y altura entre 0,40 y 0,45 m contando siempre con respaldo y reposabrazos en ambos extremos. Como mínimo uno de los laterales contará con un área libre de obstáculos donde pueda

inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

g) Los grifos accesibles de las fuentes de agua potable estarán situados a una altura comprendida entre 0,80 y 0,90 m y su mecanismo será de fácil manejo. Estas fuentes se comunicarán con un itinerario peatonal accesible y en su área de utilización podrá inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.

h) Los bolardos a instalar, con la única excepción de las reposiciones, han de tener una altura entre 0,75 y 0,90 m, un diámetro mínimo de 10 cm y un diseño redondeado y sin aristas. Tendrán diferencia cromática con el pavimento, y en ningún caso invadirán el itinerario peatonal accesible ni reducirá su anchura.

i) Los cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos que requieran de manipulación instalados en las áreas de uso peatonal deberán ser accesibles a todas las personas.

Art. 96.- De la Accesibilidad en la Edificación de uso público.- Se consideran edificios de uso público, las unidades arquitectónicas independientes o no, cuyos espacios y dependencias son de utilización colectiva o pública concurrencia locales de espectáculos o reunión, etc.

Art. 97.- Del Acceso. -

a) Todos los edificios contarán con al menos un ingreso accesible que se comunicará con el exterior mediante un itinerario peatonal accesible atendiendo a las normas INEN, que podrá usarse por las personas que lo precisen como consecuencia de su diversidad funcional.

b) Las entradas accesibles a los edificios, o la ubicación de ésta desde el

acceso principal, se señalizarán mediante flechas direccionales en su caso.

Art. 98.- De la comunicación horizontal.- Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente las dependencias y servicios del edificio entre sí y con el exterior deberán ser accesible, y estará señalizado mediante flechas direccionales en su caso.

Art. 99.- De la comunicación horizontal en espacios de uso públicos.- En los espacios de uso público, para garantizar la accesibilidad a las personas con diversidad funcional visual, cuando la franja de pavimento táctil indicador de dirección hacia los puntos de atención o llamada accesibles se divida en varias guías direccionales se crearán rosetas de 1,20 x 1,20 m de pavimento táctil indicador de advertencia en la intersección.

Para garantizar la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, en edificios relacionados con salud o la geriatría, preferiblemente se instalarán pasamanos en los pasillos con un ancho de agarre de 5 cm separados del paramento vertical al menos 4 cm. El pasamano superior tendrá una altura comprendida entre 0,90 y 1,10 m mientras que el inferior entre 0,65 y 0,75 m.

Art. 100.- De la comunicación vertical.- En los espacios y edificaciones de uso público la accesibilidad entre plantas de un edificio, existirá como mínimo un itinerario accesible que unan las dependencias y servicios en sentido vertical. El diseño de escaleras, rampas y ascensores accesibles, así como los espacios de acceso a dichos elementos cumplirán con las especificaciones recogidas en las normas INEN y la legislación correspondiente.

En el caso de que sólo se pueda instalar un ascensor y que, por problemas técnicos no pueda ser accesible, deberá ser lo más amplio que las condiciones técnicas permitan.

Art. 101.- Dependencias.- En el interior de los habitáculos el espacio libre de giro deberá ser, como mínimo, un círculo de 1,50 m de diámetro.

En espacios diáfanos se recomienda facilitar la orientación de las personas con discapacidad visual por medio de franjas guía de encaminamiento.

Art. 102.- Servicios Higiénicos Accesibles.- Los servicios higiénicos accesibles de forma general cumplirán con las siguientes especificaciones técnicas:

Siempre que sea exigible la existencia de aseos o vestuarios existirá al menos:

a) Un aseo accesible por cada 10 unidades o fracción en de inodoros instalados, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos. En edificios de titularidad pública municipal y uso público, siempre que sea posible, se dispondrán aseos independientes para cada sexo por cada 10 unidades o fracción de inodoros instalados.

b) En cada vestuario una cabina de vestuario accesible, un aseo accesible y una ducha accesible por cada 10 unidades o fracción de los instalados. En caso de que el vestuario no esté distribuido en cabinas individuales, se dispondrá al menos de una cabina accesible.

En edificios de titularidad pública municipal y uso público los vestuarios además se dotarán de silla de ruedas de ducha adaptada.

Se dispondrá de un sistema de desbloqueo desde el exterior y de un sistema visual que permita saber si la cabina está libre u ocupada, así como una apertura en la parte inferior o superior para facilitar la comunicación en caso de que la persona quede encerrada.

Art. 103.- Parqueaderos. – Los parqueaderos reservados a personas con movilidad reducida estarán situadas próximas al acceso peatonal al aparcamiento y comunicada con él mediante un itinerario accesible.

El diseño de las plazas de aparcamiento cumplirá con lo establecido las normas INEN que existen para el efecto.

Art. 104.- Del derecho a la vivienda.- De acuerdo a lo que determina el artículo 56 de la Ley Orgánica de Discapacidades, las personas con discapacidad tendrán derecho a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, con las facilidades de acceso y condiciones, que les permita procurar su mayor grado de autonomía.

La autoridad nacional encargada de vivienda y los gobiernos autónomos descentralizados implementaran, diseñarán y ejecutarán programas de vivienda, que permitan a las personas con discapacidad un acceso prioritario y oportuno a una vivienda. Los programas incluirán políticas dirigidas al establecimiento de incentivos, financiamiento y apoyo, tanto para la construcción o adquisición de inmuebles o viviendas nuevas, como para el mejoramiento, acondicionamiento y accesibilidad de las viviendas ya adquiridas.

En toda obra pública y privada de acceso público, urbana o rural, deberán preverse accesos, medios de circulación, información e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad. Los estacionamientos de uso público y privado tendrán espacios exclusivos para vehículos que transporten o sean conducidos por personas con discapacidad físico-motora, ubicados inmediatamente a las entradas de las edificaciones o ascensores, en los porcentajes que establezcan la ordenanza del PUGS-CG. En el caso de que se establezca en el área urbana de Guaranda un sistema de estacionamiento tarifados creados, se destinará un porcentaje de parqueaderos claramente

identificados mediante señalización y color, de conformidad con el reglamento de la Ley Orgánica de Discapacidades; el porcentaje señalado no será inferior al dos por ciento (2%) del total de parqueos regulares de la edificación o de la zona tarifada.

Art. 105.- De la supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.- Es obligatorio el proporcionar la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad, a todas las personas en general y en especial a aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos tanto en el plano horizontal (veredas o aceras), como en los cambios de nivel (gradas) y al incorporar elementos auxiliares que dificulten la libre circulación en cumplimiento del artículo 18 de la Ley Orgánica de Discapacidades Las edificaciones que en sus frentes hacia las aceras o veredas, tengan diferencia de nivel que impidan la libre circulación a todas las personas en general y sobre todo a las personas con discapacidad de movilidad, deberán retirar dichos obstáculos y dejar nivelada su acera, sin ningún tipo de barreras; los cambios de nivel podrán realizarlos desde la línea de fábrica hacia el interior de su predio. Para la eliminación de estos obstáculos, a los propietarios de los predios, se les concede el plazo de noventa (90) días a partir de la notificación realizada por el Departamento de Servicios Públicos, caso contrario el GAD Municipal realizará los trabajos necesarios, cuyo costo será cobrado al infractor con un recargo adicional en calidad de multa del 20% del costo de los mismos y la Tesorería Municipal emitirá el título de crédito respectivo que será cancelado por el infractor.

En los edificios ya construidos y que son sometidos a adecuaciones o rehabilitaciones y que tengan imposibilidad estructural o funcional, se adoptará las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean técnicamente posibles realizarlas. Deberán observarse además todas las normas INEN que existen sobre la accesibilidad a las personas.

TITULO VIII

APROBACIÓN Y REGULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUARANDA

Art. 106.- Aprobación y Vigencia.- Se aprueba la Regulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón Guaranda, el que se conocerá también con sus siglas PUGS-CG y regirá hasta el año 2030, como el instrumento rector para el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Guaranda. El PUGS-CG forma parte irreductible de la presente Ordenanza.

Art. 107.- Contenido.- El PUGS-CG, reemplazará en lo pertinente y sobre todo en el contenido actualizado a la Ordenanza del Plan Regulador de Ordenamiento Territorial Urbano de Guaranda 2013 del cantón Guaranda y contiene:

PRODUCTO 1: que se refiere al Cronograma para el desarrollo secuencial de los productos que a continuación se detallan.

PRODUCTO 2: Documento y cartografía que contiene el Componente Estructurante.

PRODUCTO 3: Documento y cartografía que contiene el Componente Urbanístico.

PRODUCTO 4: Documento y cartografía final que contiene la propuesta de Gestión del Suelo.

PRODUCTO 5: Proyecto de Ordenanzas Municipales:

- Delimitación urbana de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales.
- Permisos para fraccionamientos, de urbanizaciones y de construcciones.
- Control de construcciones conforme la Norma Ecuatoriana de la

Construcción.

- Inclusión para Accesibilidad Universal.
- Uso y ocupación del suelo.
- Edificabilidad y Habitabilidad.
- Aprobación y regulación del Plan de Uso y Gestión de Suelo;

PRODUCTO 6: Resumen Ejecutivo del Plan que contiene la síntesis del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Guaranda.

Art. 108.- Instrumentos de acción.- Constituyen instrumentos de acción principales para el cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan, la presente Ordenanza para la Aprobación y Regulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guaranda y todos los documentos técnicos contenidos en el Componente Estructurante, en el Componente Urbanístico, la propuesta de Gestión del Suelo con sus respectivos planos temáticos, cuadros y tablas que se constituyen en parte integrante de la presente Ordenanza, los componentes antes descritos, se detallan en el Plan y tienen relación con lo determinado en los artículos 28 y 29 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

Art. 109.- Obligatoriedad.- Las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio cantonal o de sus incidencias directas en el mismo, deberán sujetarse a lo determinado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Guaranda y de los alcances e instrumentos de sus componentes; serán supervisadas y fiscalizadas por el Concejo Municipal de conformidad con la Ley.

Art. 110.- Evaluación.- De conformidad con lo determinado en el artículo 1 de esta Ordenanza, El PUGS-CG tendrá vigencia hasta el año 2030, sin perjuicio de la

evaluación permanente y periódica que deba hacerse por parte de las instancias municipales respectivas y con la participación ciudadana.

Art. 111.- Actualización.- El PUGS-CG será actualizado de conformidad a lo estipulado en el artículo 30 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que fuese la causa, la actualización de este Plan, debe preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial existente.

Art. 112.-Procedimiento para las Revisiones.- El Departamento de Planificación del GAD de Guaranda, de oficio realizará la revisión del PUGS-CG de manera periódica.

Art. 113.-De las Modificaciones al Plan.- El Departamento de Planificación, de encontrarse la necesidad de efectuar modificaciones al PUGS-CG, previa las revisiones indicadas anteriormente, fundamentadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con los componentes estructurante y urbanístico, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, uso y gestión del suelo, deberán hacerlo únicamente, mediante la formulación de reformas de la presente Ordenanza y la aprobación de otros planes.

Art. 114.- De la aprobación y vigencia de las modificaciones al Plan.- Las modificaciones al PUGS-CG determinadas a través de las revisiones efectuadas al mismo, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo anterior, serán aprobadas por el Concejo en pleno, mediante Ordenanza. Por lo tanto, no serán válidas aquellas modificaciones aprobadas mediante acuerdos o resoluciones, y/o que versen sobre asuntos de interés particular o individual.

Ningún organismo o institución del Estado, fiscal, municipal o persona natural o jurídica, podrá modificar las disposiciones de la presente Ordenanza, ni aplicarlas en forma distinta a su interpretación por el GAD Municipal.

Art. 115.- Disposiciones susceptibles de Modificación.- Únicamente podrán modificarse las siguientes disposiciones del PUGS-CG, previo análisis e informe técnico motivado por el Departamento del Planificación:

a) Límites entre áreas urbanas y rurales. Esto se hará mediante Ordenanza y a través del Concejo Municipal.

b) Parcelaciones defectuosas mediante reestructuraciones parcelarias, para regularizar la configuración de las parcelas.

c) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

d) Si en un sector determinado, existieren usos del suelo o edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia del PUGS-CG, que se hallen en contravención con estas regulaciones, no se modificarán tales disposiciones, salvo el caso que dichos usos o edificaciones superaren el 75% del total del sector.

e) Usos de suelo no previstos que alteren sustancialmente el uso del suelo planificado en un 75%.

Art. 116.- Disposiciones del Plan no susceptibles de Modificación. - Si una persona particular se considerare afectada por la aplicación de las disposiciones del PUGS-CG, de esta Ordenanza o de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, relativas a: condiciones de uso y ocupación del suelo, edificabilidad o fraccionamiento, no se modificarán tales disposiciones por salvaguardar su interés o conveniencia.

Art. 117.- De la gestión y ejecución del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón Guaranda.- El PUGS-CG será gestionado, aplicado y ejecutado por todas las dependencias administrativas municipales según su competencia, principalmente la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guaranda.

Art. 118.- Aprobación Presupuestaria.- De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD de Guaranda, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con la visión, los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, con la visión de los centros urbanos del cantón, con las políticas, metas y proyectos del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón de Guaranda.

Art. 119.- Aprobación de otros planes.- El momento que el GAD Municipal a través del Departamento de Planificación considere necesario el desarrollo y aprobación de planes urbanísticos complementarios tales como: planes maestros sectoriales, planes parciales o algún otro instrumento de planeamiento urbanístico, siempre y cuando no modifiquen el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

TITULO IX

PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES Y SU SEGURIDAD ESTRUCTURAL

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 120.- Naturaleza y alcance.- La regularización de edificaciones informales existentes y su seguridad estructural, es el acto administrativo mediante el cual el GAD Municipal de Guaranda reconoce formalmente la existencia de una edificación o de varias edificaciones en un mismo predio, que fueron construidas, o que se encuentren en proceso de construcción habiendo concluido la obra gris sin obtener planos aprobados y los permisos respectivos y que permite al propietario a:

1.- Ingresar y actualizar en el catastro municipal las edificaciones que sean reconocidas;

2.- Reconocer y regularizar ampliaciones existentes o modificaciones hechas sin el permiso respectivo, en edificaciones anteriormente autorizadas o con permisos;

3.- De ser su interés, declarar en Propiedad Horizontal las unidades constructivas independientes e individualizadas de la edificación reconocida conforme a la normativa vigente;

4.- Inscribir en el Registro de la Propiedad los predios resultantes de la regularización y/o consecuente Declaratoria de Propiedad Horizontal; y,

5. Acceder al régimen de estímulos e incentivos previstos en la presente Ordenanza.

El proceso de regularización únicamente reconoce las edificaciones existentes, o

en proceso constructivo habiendo concluido la obra gris y no legaliza, o regulariza las actividades de cualquier naturaleza que se realizan en la misma. Es decir, no sustituye a la aprobación de planos y al permiso de construcción ni reemplaza de ninguna manera la obligatoriedad de obtenerlos.

Art. 121.- Objetivos específicos.- La presente Ordenanza tiene como objetivos específicos los siguientes:

a) Ampliar la seguridad jurídica y física del patrimonio edificado privado en el cantón.

b) Actualizar el catastro y el registro de la propiedad con los inmuebles edificados.

c) Proceder al reconocimiento de edificaciones de propiedad privada.

d) Fomentar la resiliencia de la ciudad al reducir la vulnerabilidad estructural y mejorar la calidad de las edificaciones.

e) Promover procesos de regularización y formalización de la tenencia y de los procesos constructivos de las edificaciones informales.

Art. 122.- Aplicabilidad.- El proceso de regularización será adoptado por los propietarios o apoderados de las siguientes edificaciones construidas sin permisos en el cantón Guaranda:

a) Modificaciones o ampliaciones realizadas sobre inmuebles que contaban con permisos de construcción obtenidas anteriormente;

b) Edificaciones existentes ejecutadas en zonas de riesgo mitigable, debidamente avaladas por Unidad de Gestión de Riesgos que justifiquen la ejecución de obras de mitigación de riesgos en concordancia con el estudio de mecánica de suelos que garanticen la estabilidad, el suelo y la seguridad

constructiva de la edificación.

c) Edificaciones que se encuentren en proceso constructivo, habiendo concluido la obra gris

d) Edificaciones existentes cuyas condiciones de implantación y ocupación sobrepasen las condiciones especificadas en la normativa vigente y de acuerdo a esta Ordenanza.

Art. 123.- Edificaciones a línea de fábrica cuyas condiciones de implantación y ocupación sobrepasan las medidas establecidas en la normativa vigente.- En el caso de que en el cantón Guaranda existan edificaciones o construcciones informales realizadas sobre línea de fábrica que sobrepasen las medidas establecidas en la normativa de construcciones o en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, estas podrán ser regularizadas o reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:

a) Edificaciones con frente a vías menores a 12 metros de ancho: los voladizos no podrán exceder de 1.00 m. de ancho, y con una altura libre mínima de 2.20 m., medidos desde el nivel de la acera.

b) Edificaciones existentes a línea de fábrica con frente a vías mayores a 12 metros: los voladizos no podrán exceder de 1.80 m. de ancho, y con una altura libre mínima de 2.20 m., medidos desde el nivel de la acera.

c) Edificaciones existentes a línea de fábrica con voladizos que se encuentran cercanos a las Redes Eléctricas: el propietario de la edificación es el responsable directo quién debe comprometerse a ejecutar las medidas de protección y seguridad a efectos de evitar accidentes, lo cual deberá incluir en la declaración juramentada, consciente de la gravedad del juramento y bajo las penas de perjurio.

d) Edificaciones existentes a línea de fábrica, implantadas en lotes esquineros, que inobserven los radios de curvatura establecidos en la normativa vigente.

Art. 124.- Predios afectados por trazados de vías locales, con edificaciones informales.- En el caso de que en el cantón Guaranda existan edificaciones o construcciones informales que van a ser afectadas por planes viales o ampliaciones de vías proyectas por el GAD Municipal, estas podrán ser regularizadas o reconocidas de conformidad a los siguientes parámetros:

a) Si en los costados o flancos del tramo de la cuadra se determina que las edificaciones implantadas en la afectación superan el 50% de consolidación, procede el reconocimiento de las edificaciones existentes, previo a la modificación del trazado vial debidamente aprobado por el Concejo Municipal, caso contrario, Comisaria de Construcciones notificará al Departamento Jurídico sobre la ocupación arbitraria de la vía pública, para que ésta tome las medidas legales pertinentes;

Art. 125.- Excepciones sujetas a la presente Ordenanza.- No podrán sujetarse a lo previsto en la presente Ordenanza las edificaciones que se encuentren:

a) En zonas de protección tales como: áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, taludes de quebradas o de protección especial.

b) Ubicadas en zonas de riesgo no mitigable.

c) Edificaciones que tengan un informe técnico de evaluación estructural desfavorable para la ocupación y donde no es posible hacer un reforzamiento estructural. Estas edificaciones en todo lo que sea posible deberán ajustarse por lo menos a las normas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Art. 126.- Inicio del trámite para la obtención de la regularización.- La regularización de edificaciones informales existentes se debe originar con el pedido particular del propietario, apoderado o representante legal del predio a la Dirección de Planificación

Art. 127.- Autoridad competente para conferir la regularización.- El Departamento de Planificación, será la autoridad administrativa competente para el otorgamiento de la regularización de edificaciones informales ubicadas en su respectiva jurisdicción administrativa.

Art. 128.- Requisitos.- La regularización de edificaciones informales existentes deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1.- El administrado ingresará una solicitud de regularización en el Departamento de Planificación.

2.- A esta solicitud se adjuntarán el levantamiento de los planos arquitectónicos de la edificación informal existente, la implantación que contiene el levantamiento de la edificación sobre el lote geo-referenciado, el levantamiento deberá estar debidamente suscrito por un profesional arquitecto; el levantamiento de los planos deberá cumplir con las normas comunes de la autorización urbanística para la construcción determinados en la Ordenanza respectiva.

3.- Una memoria fotográfica o fotografías de la edificación informal a regularizarse.

4.- Copia de la escritura o justificación de la titularidad de dominio de la propiedad del bien inmueble o bien un certificado de ser poseedor del bien inmueble concedido por el Departamento de Catastros y Avalúos, hasta que

realice el trámite de adjudicación del predio por parte de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria.

5.- Certificado de factibilidad de servicios básicos, o de auto-abastecimiento de los mismos.

6.- Carta de pago del impuesto predial actualizada.

7.- Certificado de no adeudar al Municipio.

8.- El informe técnico de evaluación estructural determinado en el artículo 12 de esta Ordenanza.

El caso de existir excedentes o diferencias de áreas de terreno de propiedad privada que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio o escritura, deberá realizar el trámite correspondiente determinado en la Ordenanza respectiva.

Art. 129.- Requisito técnico previo al otorgamiento de la regularización.- Una vez que el administrado ingresa una solicitud para obtener la regularización, está obligado a cumplir con lo siguiente:

1.- Si son edificaciones informales unifamiliares de un piso, se hará un procedimiento simplificado sin informe técnico de evaluación estructural.

2.- En edificaciones con unidades separadas y de dos pisos o más, se requerirá el informe técnico de evaluación estructural de las edificaciones existentes, debidamente suscrito por un profesional Ingeniero Civil.

Art. 130.- Regularización por etapas.- Se podrá regularizar las edificaciones informales existentes en un mismo predio, siempre y cuando el expediente contenga una implantación general del conjunto de las edificaciones a ser

regularizadas, con una clara definición de las etapas de regularización propuestas. Para lo cual el administrado deberá adjuntar los siguientes requisitos: 1) implantación general, 2) una memoria técnica que describa el estado actual de cada una de las edificaciones, y 3) otros requisitos establecidos en el artículo 11 de esta Ordenanza.

EVALUACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

Art. 131.- Sobre la evaluación estructural.- La evaluación estructural es requisito obligatorio y será realizada por un profesional de ingeniería civil registrado en el GAD del cantón Guaranda.

El profesional encargado de realizar la evaluación emitirá un informe técnico estructural el mismo que podrá concluir en tres criterios sobre la edificación o las edificaciones:

1.- La edificación cumple con parámetros de sismo-resistencia

2.- La edificación no cumple con parámetros de sismo-resistencia y requiere intervención de reforzamiento estructural

3. La edificación no cumple con parámetros de sismo-resistencia y su condición de alta vulnerabilidad no permite intervención de reforzamiento estructural recomendándose su derrocamiento.

El informe técnico estructural deberá basarse en las normas INEN y las NEC vigentes.

PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR EN PROPIEDAD HORIZONTAL LA EDIFICACIÓN REGULARIZADA

Art. 132.- Condiciones mínimas de cumplimiento para declarar en Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que hayan sido regularizadas y que

cumplan con las Normas de Arquitectura y Urbanismo podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y la Ordenanza vigente sobre Propiedad Horizontal, siempre que las unidades constructivas a ser declaradas como bienes de propiedad exclusiva bajo este régimen sean unidades constructivas individualizadas, que cuenten con acceso independiente y accesibilidad.

TASA DE APROBACIÓN DE PLANOS DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Art. 133.- Valor a pagar por la Regularización.- Una vez aprobados los planos de construcción de edificaciones regularizadas, el propietario pagará la tasa municipal de aprobación de planos sobre el costo total de la obra, para cuyo cálculo se multiplicará el número de metros cuadrados por el costo del metro cuadrado de construcción, de acuerdo al valor promedio del metro cuadrado determinado por el Departamento de Catastros y Avalúos en el mes de diciembre de cada año, y se aplicará el cuadro que a continuación se detalla:

Cuadro No 73. Valoraciones para el Cálculo de la Tasa de Regulación de Planos.

Construcciones		Tasa por regularización de planos
Desde m2	**Hasta m2**	
1	240	1.2 x 1.000
241	600	1.0 x 1.000
601	en delante	0.80 x 1.000

Adicionalmente se pagará la tasa por servicios administrativos, que corresponderá al uno por ciento del Salario Básico Unificado del trabajador en general.

Art. 134.- Incentivos.- Con el fin de que los peticionarios realicen el reconocimiento y reforzamiento estructural de la edificación en caso de ser necesario, la edificación puede ser sujeta a los siguientes incentivos:

1. Rebaja del 50% del pago de la tasa por regularización de planos una vez que demuestre que ha realizado el reforzamiento estructural
2. Rebaja del 50% del pago del impuesto predial por 3 años.

RÉGIMEN SANCIONATORIO

Art. 135.- Gravamen a la escritura de propiedad.- El administrado que no cumpla con el procedimiento establecido en esta Ordenanza para la regularización de su edificación o construcción informal y no realice el reforzamiento estructural en caso de ser necesario, será sujeto a un gravamen en la escritura de propiedad la cual prohíba la herencia o enajenación de la edificación a terceros.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El plazo que tienen los administrados, para proceder a la regularización de las edificaciones informales que fueron construidas hasta el año 2013 es de tres (3) años, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza; en caso de que se incumpla el plazo indicado, serán sancionados con la multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados (SBU), procedimiento sancionatorio que estará a cargo de la Comisaria de la Construcción y de la Unidad de Justicia del GAD del cantón Guaranda.

SEGUNDA.- Los administrados que hayan obtenido la regularización de sus

edificaciones informales a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa, deberán cancelar una multa equivalente a dos (2) salarios básicos unificados (SBU), previo a someterse al nuevo procedimiento de regularización.

TERCERA.- El GAD del cantón Guaranda preverá de recursos económicos suficientes para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente Ordenanza, en coordinación con la Unidad de Comunicación Institucional y el Departamento de Planificación quienes contemplaran en su Plan Operativo Anual (POA) los valores necesarios.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los valores a pagar por parte del administrado por concepto de tasas por aprobación de planos de edificaciones informales existentes, lo podrá realizar hasta en un plazo de un (1) año mediante la suscripción del respectivo convenio de pago.

SEGUNDA.- De existir edificaciones que se afectaren por la aplicación del PUGS-CG y que contravengan a las de Normas de Arquitectura y Urbanismo, cuya construcción no haya sido autorizada por el GAD Municipal, las cuales se hubieren realizado al tiempo de vigencia de estas normativas, no tendrá lugar ninguna modificación al PUGS-CG o a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, para salvaguardarlas, quedando afectadas permanentemente, para lo cual deberán someterse a un proceso administrativo el cual determinará el derrocamiento, desmontaje y, en general, el retiro, a costa del infractor, sin derecho a indemnización alguna.

TERCERA.- La autorización de construcciones que contravengan a las disposiciones contenidas en esta Ordenanza y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, otorgada por funcionarios municipales o por quien deba otorgarla,

dará lugar a la sanción correspondiente.

CUARTA.- Los proyectos de nuevas urbanizaciones y lotizaciones no modificarán las normativas de uso, ocupación de suelo, edificación y fraccionamiento, establecidas en esta Ordenanza, para un polígono de intervención.

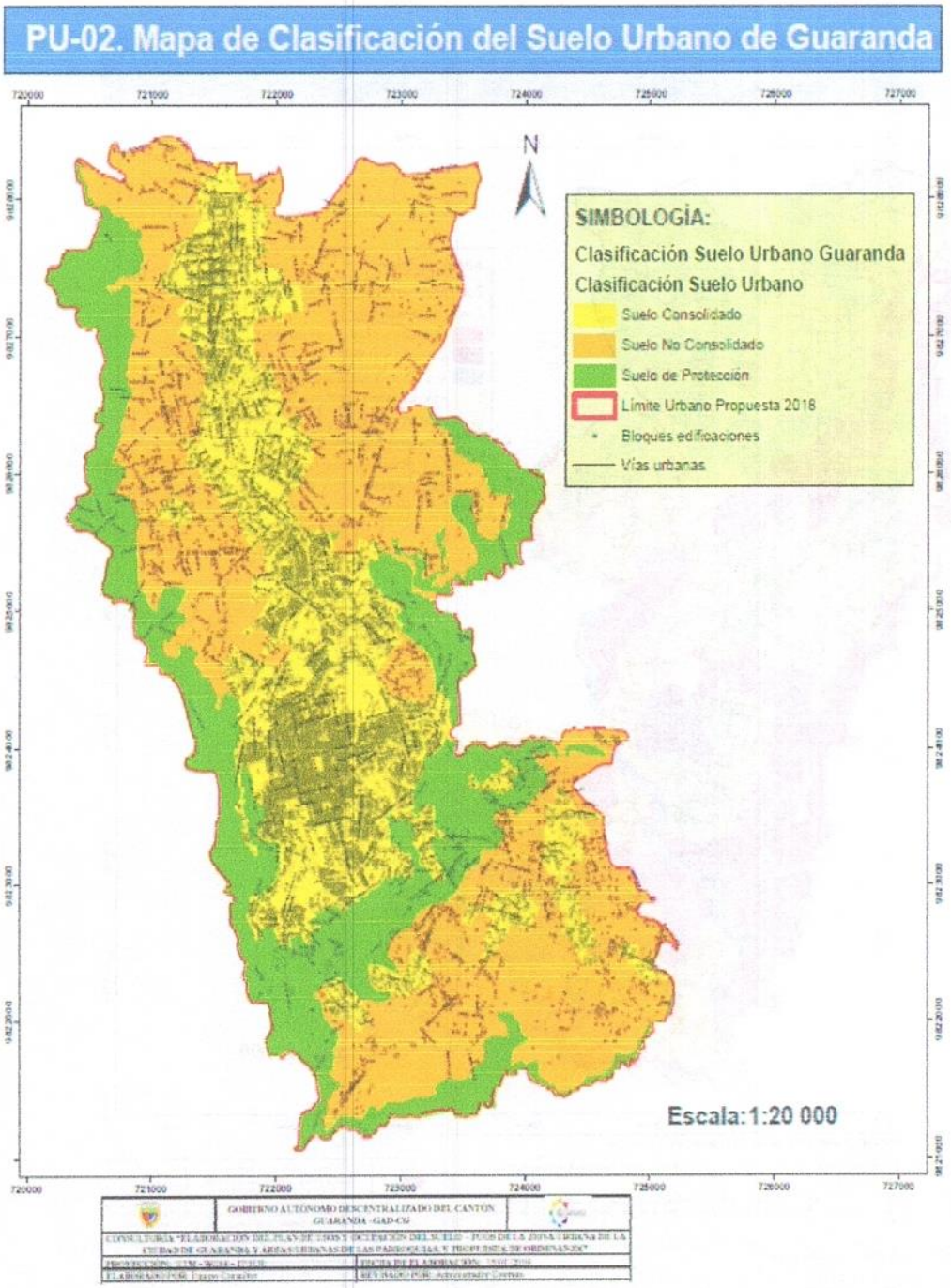
QUINTA.- Los procesos planificadores, trámites y solicitudes que tengan relación con el uso y ocupación del suelo seguirán vigentes, hasta que sean regulados como parte del PDOT de Guaranda a través de esta Ordenanza para la comprensión de los propósitos del PUGS-CG, en un plazo máximo de 60 días, contados a partir de la promulgación de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

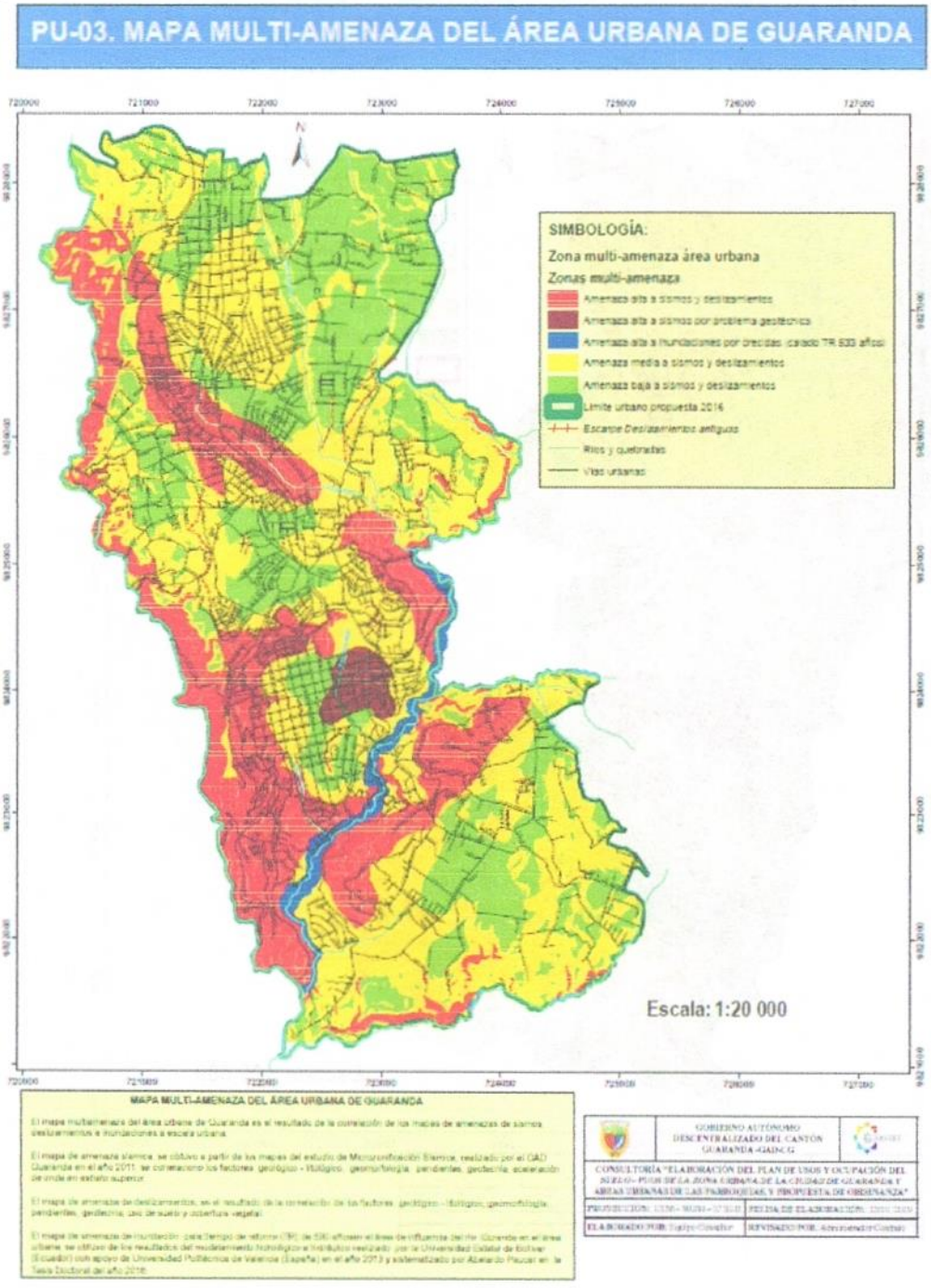
Esta Ordenanza tendrá una vigencia hasta el año 2030. Contados a partir de su publicación en el Registro Oficial.

ANEXOS MAPAS DE ZONAS URBANAS

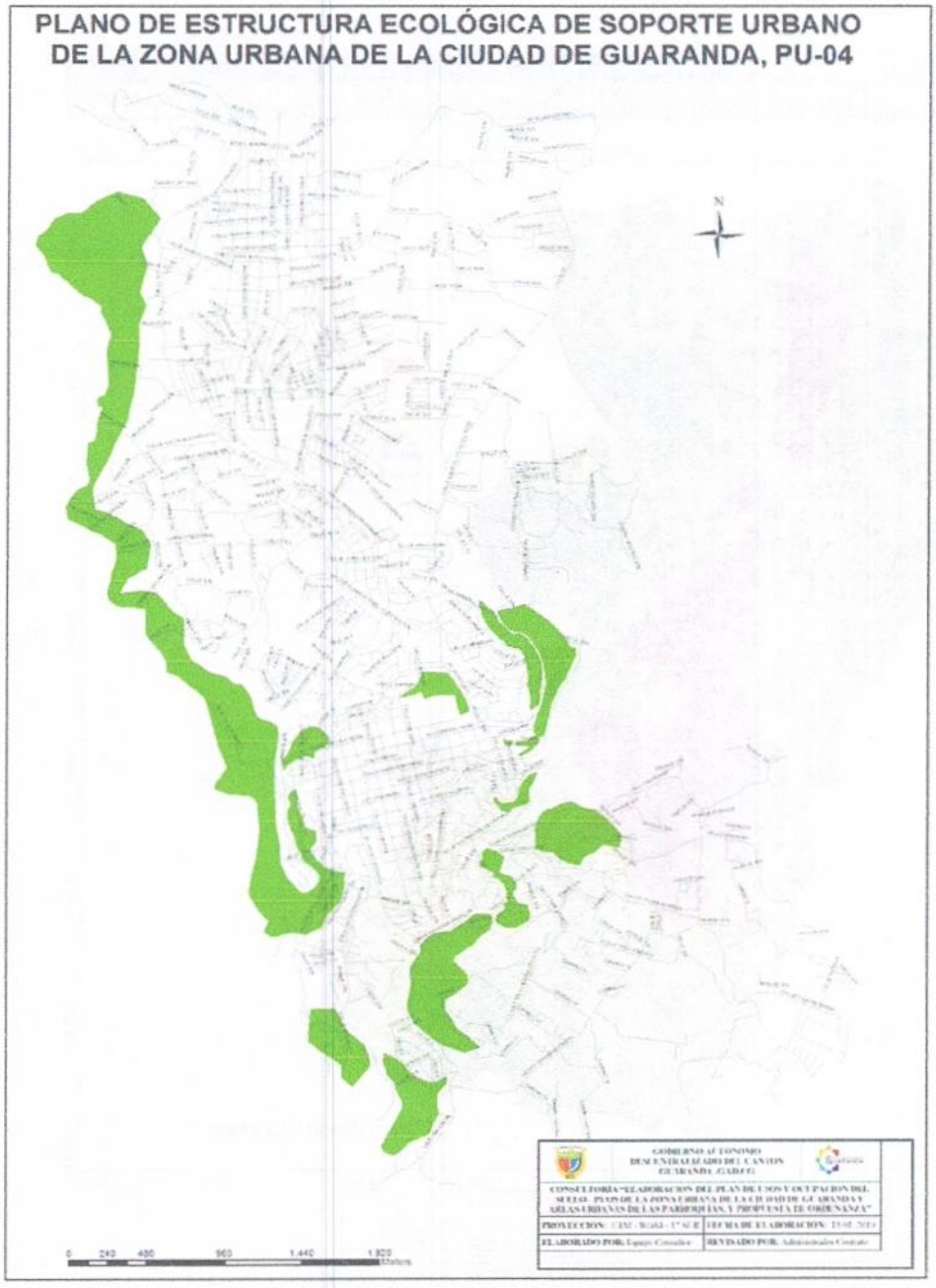
ANEXO No 1 Plano de la clasificación del suelo urbano de la ciudad de Guaranda, PU-02;



ANEXO No 2 Plano multiamenaza de la zona urbana de la ciudad de Guaranda, PU-03;

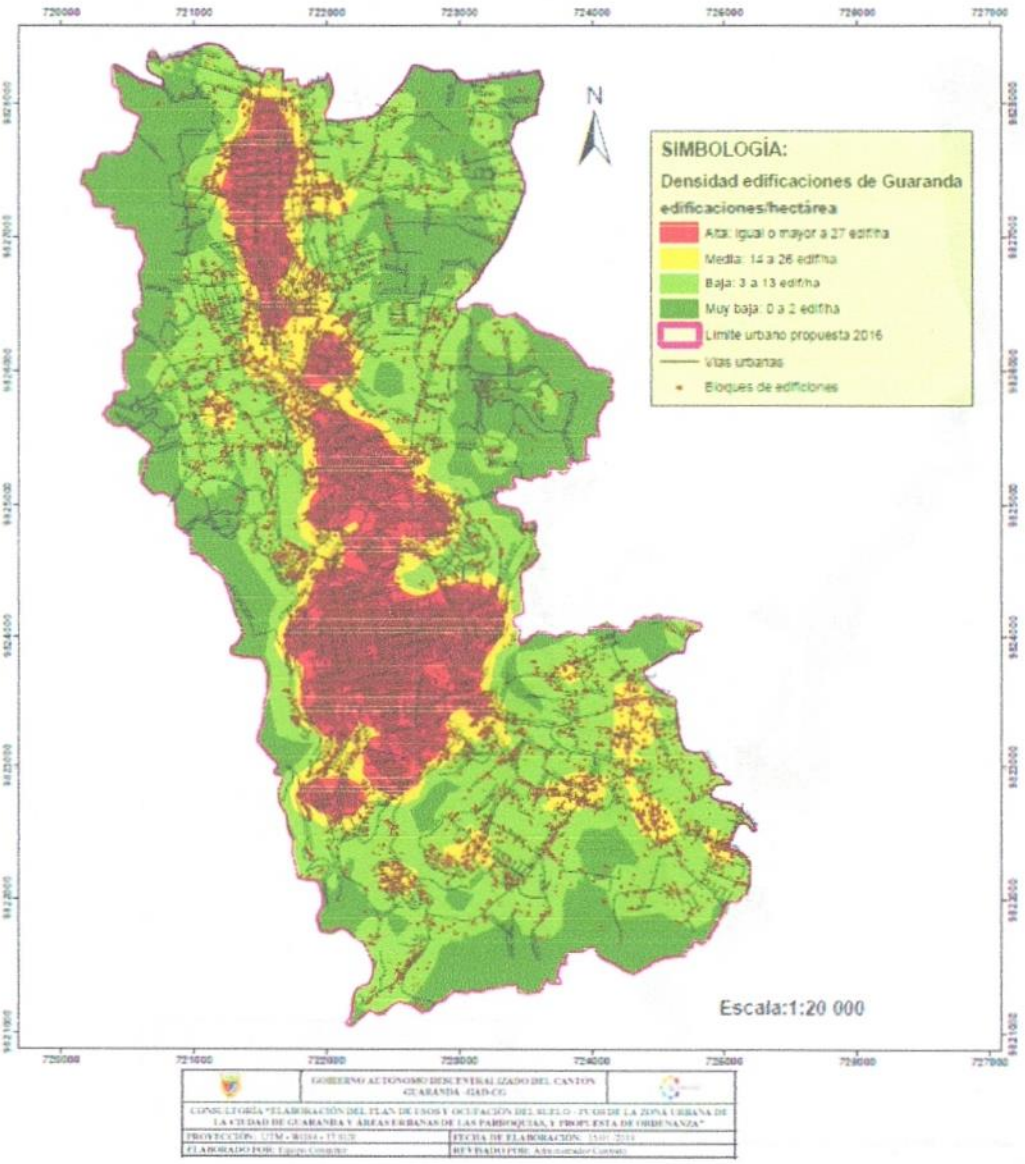


ANEXO No 3 Plano de estructura ecológica de soporte urbano de la zona urbana de la ciudad de Guaranda, PU-04;



ANEXO No 4 Plano de densidades (edif/ha) de las zonas urbanas de la ciudad de Guaranda, PU-05;

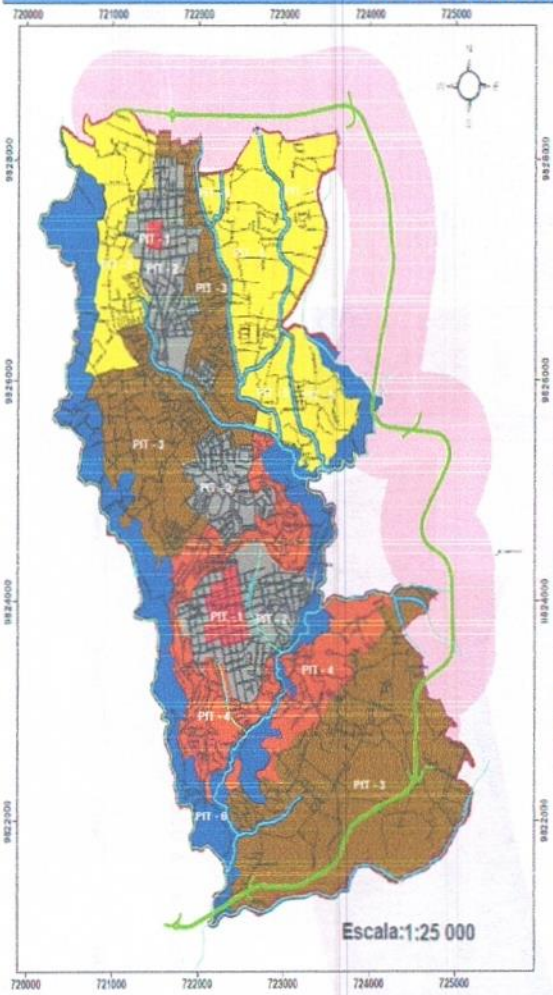
PU-05-1.Mapa de Densidad Edificaciones por hectárea en en el área urbana de Guaranda



ANEXO No 5 Planos de PIT que determina Polígonos de Intervención Territorial y Tratamientos de las zonas urbanas de la ciudad de Guaranda y de las parroquias rurales, PU-06;

PU-06-1 Plano de Polígono de Intervención Territorial – PIT y Tratamiento Urbano del área urbana de Guaranda

PU-06-1 Plano de Polígonos de Intervención Territorial – PIT y Tratamiento Urbano del área urbana de Guaranda



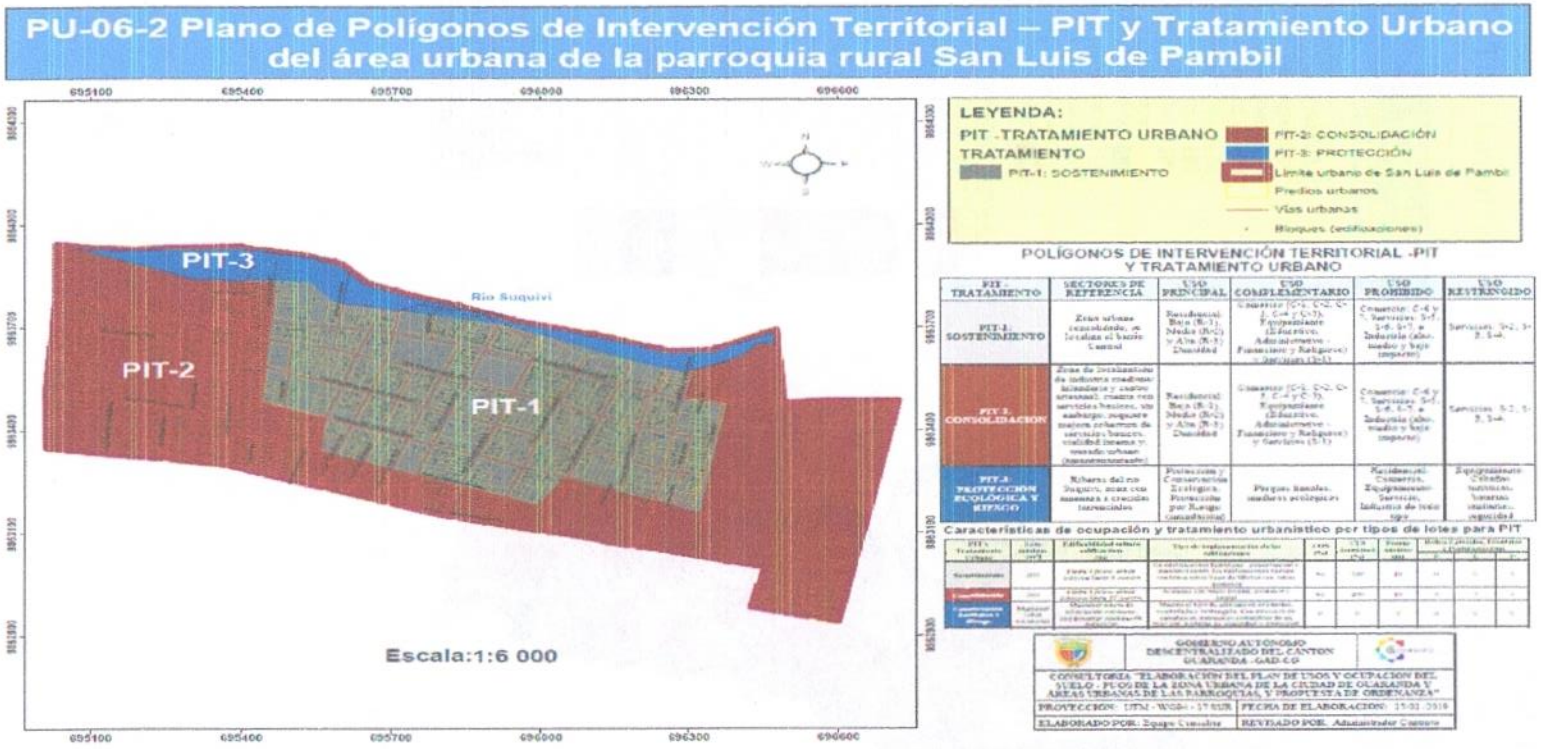


POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL -PIT Y TRATAMIENTO URBANO



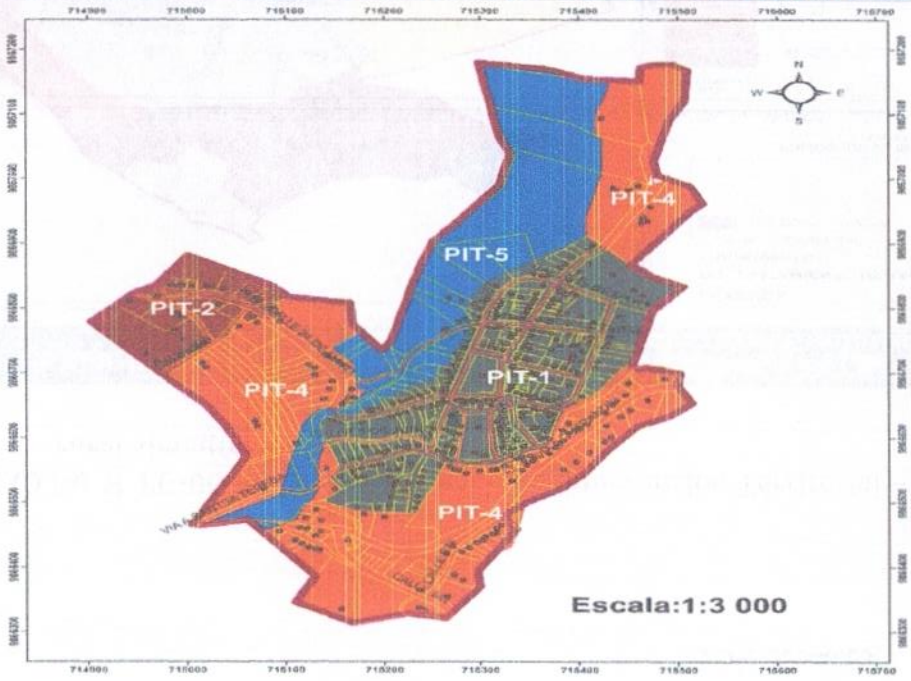


ANEXO No 6 PU-06-2 Plano de Polígono de Intervención Territorial – PIT Tratamiento Urbano del área urbana de la parroquia rural San Luis de Pambil



ANEXO 7 PU-06-3 Plano de Polígono de Intervención Territorial – PIT y Tratamiento Urbano del área urbana de la parroquia rural Facundo Vela

PU-06-3 Plano de Polígonos de Intervención Territorial – PIT y Tratamiento Urbano del área urbana de la parroquia rural Facundo Vela



SIMBOLOGIA:

- PIT_TRATAMIENTO URBANO
- TRATAMIENTO
  - PIT 1: SOSTENIMIENTO
  - PIT 2: CONSOLIDACIÓN
  - PIT 3: MEJOTAMIENTO INTEGRAL
  - PIT 4: PROTECCIÓN
- Límite urbano parroquia Facundo Vela
- Predios urbanos
- Bloques de edificaciones
- Vías Urbanas

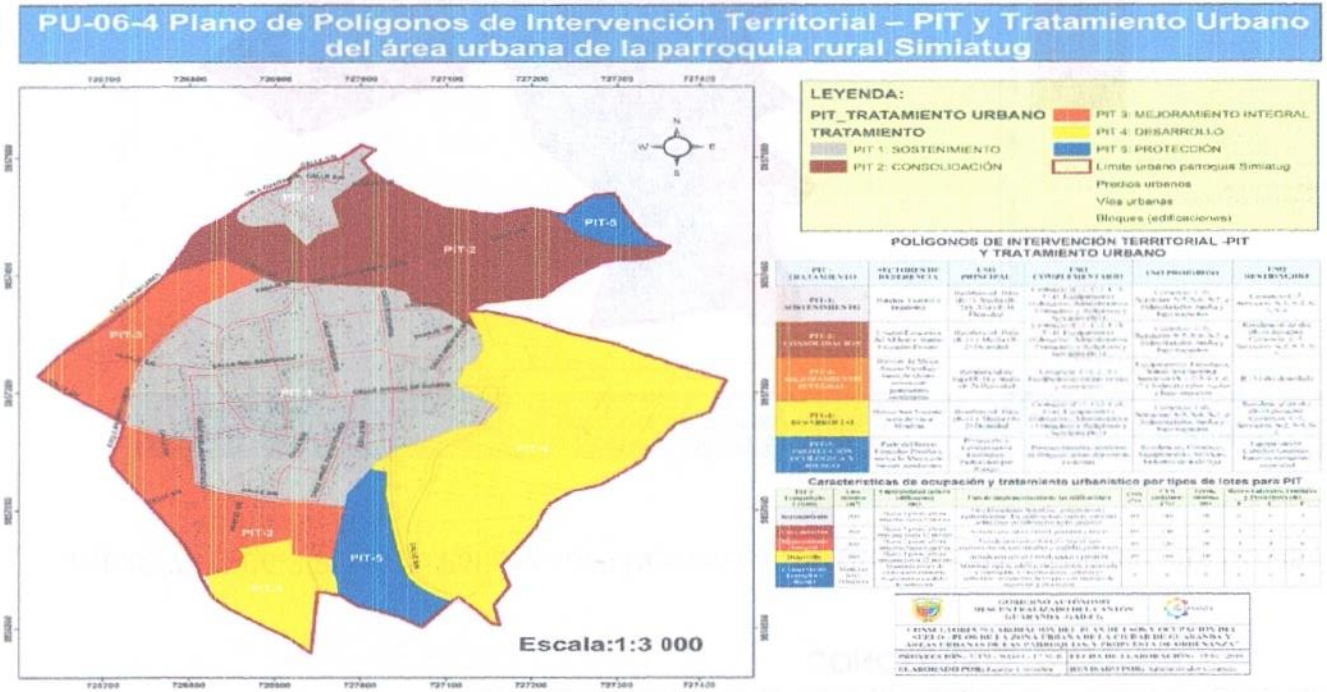
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL -PIT Y TRATAMIENTO URBANO

PIT - Tratamiento	Sectores de referencia	Uso principal	Uso complementario	Uso prohibido	Uso restringido
PIT-1: Sostenimiento	Zona urbana consolidada, se localiza el barrio Central	Residencial Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4), Equipamiento Educativo, Administrativo y Religioso y Servicios (S-1)	Comercio C-6, Servicios S-5, S-6, S-7 e Industria tales medio y bajo impacto	Residencial de alta (R-3) densidad, Comercio C-5, Servicios S-2, S-3, S-4
PIT-2: Consolidación	Parte norte de la cabecera parroquial	Residencial Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercio (C-1, C-2, C-3, C-4), Equipamiento Educativo, Administrativo y Religioso y Servicios (S-1)	Comercio C-6, Servicios S-5, S-6, S-7 e Industria tales medio y bajo impacto	Residencial de alta (R-3) densidad, Comercio C-5, Servicios S-2, S-3, S-4
PIT-3: Mejoramiento Integral	Zona urbana sin pendientes considerables a ligeras	Residencial de baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercio (C-1, C-2, C-3), Equipamiento (todos tipos) y recreativo	Residencial de alta densidad (R-3), Comercio C-5, C-6 y C-7, Equipamiento Educativo, Salud, Religioso, Servicios (S-2, S-3, S-4 y S-7) e Industria tales medio y bajo impacto.	Comercio C-4
PIT-4: Protección Ecológica Y Riesgo	Zona de vulnerabilidad de tipo Natural (Suelo) y Servicios	Protección y Conservación Ecológica Protección por Riesgo	Parques lineales, senderos ecológicos, áreas deportivas extensas	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicios, Industria de todo tipo	Equipamiento Cultural facilidades turísticas sanitarias Servicios

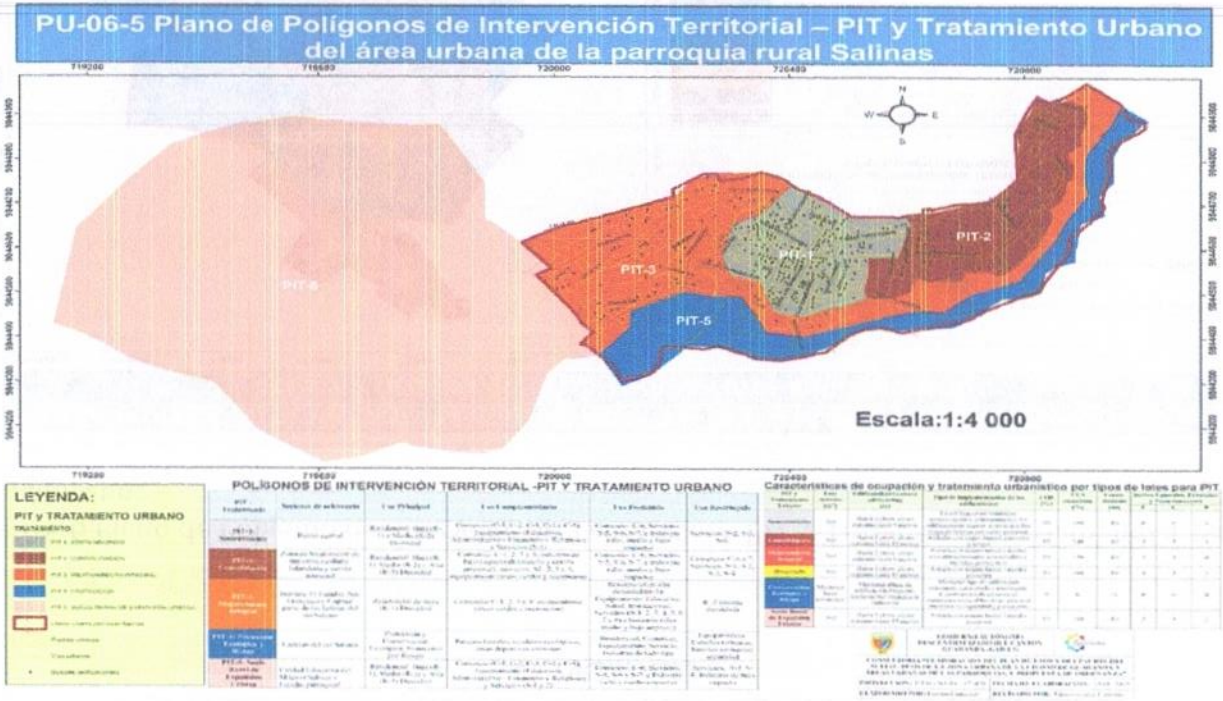
Características de ocupación y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT



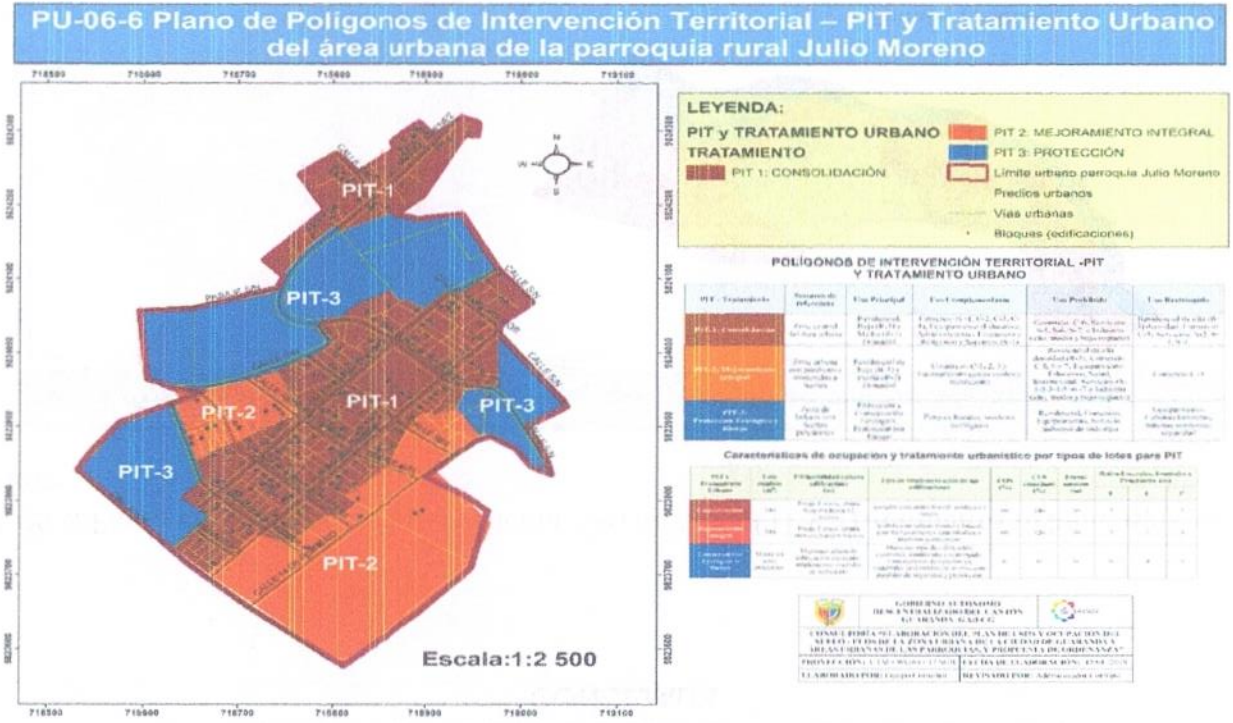
ANEXO No 8 PU-06-4 Plano de Polígono de Intervención Territorial – PIT y Tratamiento Urbano del área urbana de la parroquia rural Simiatug



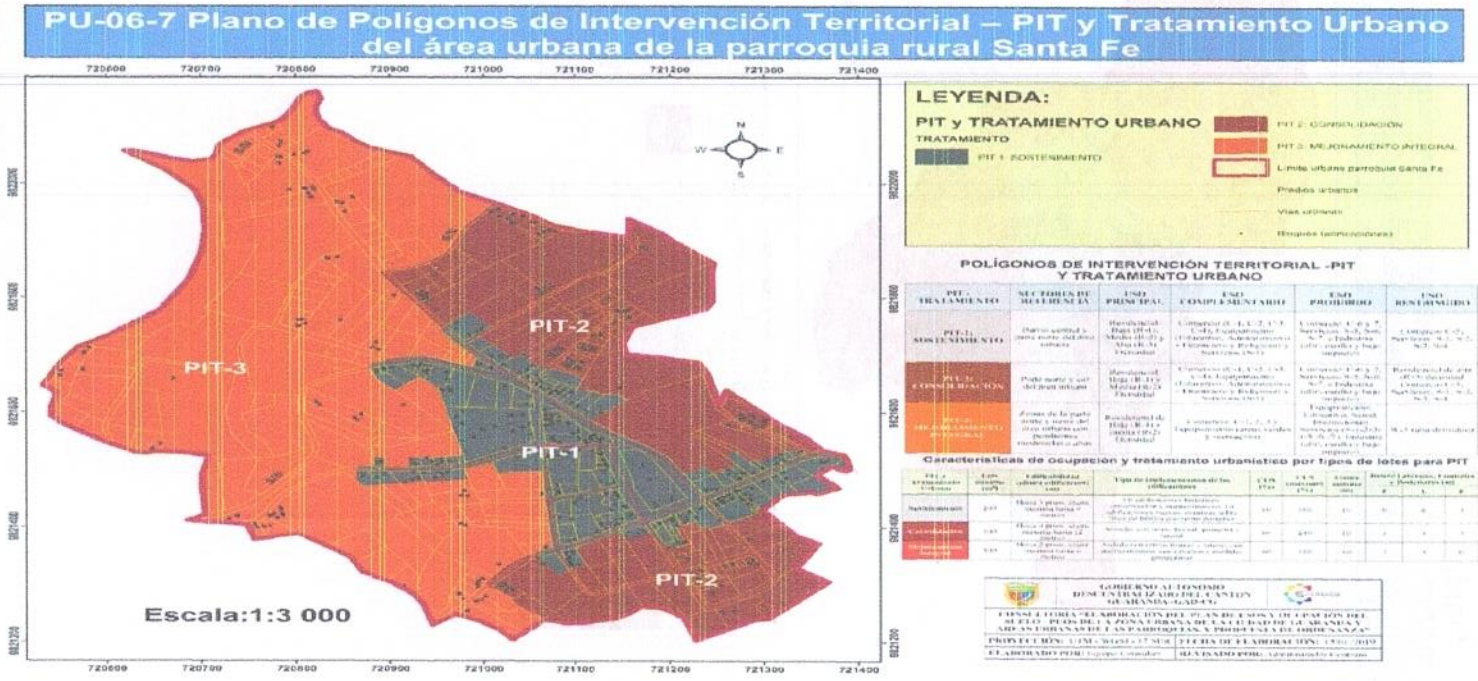
ANEXO No 9 PU-06-5 Plano de Polígono de Intervención Territorial – PIT y Tratamiento Urbano del área urbana de la parroquia rural Salinas



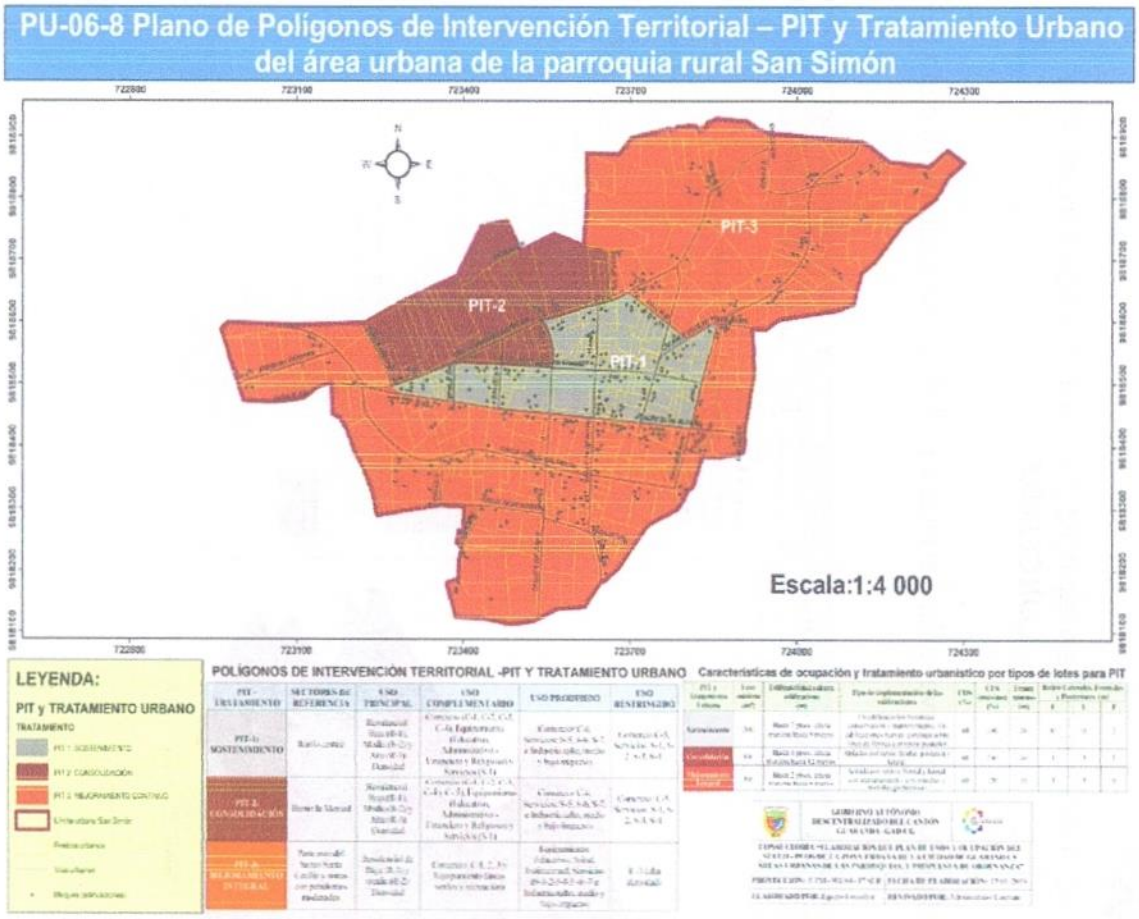
ANEXO No 10 PU-06-6 Plano de Polígono de Intervención Territorial – PIT y Tratamiento Urbano del área urbana de la parroquia rural Julio Moreno



ANEXO No 12 PU-06-7 Plano de Polígono de Intervención Territorial – PIT y Tratamiento Urbano del área urbana de la parroquia rural Santa Fe

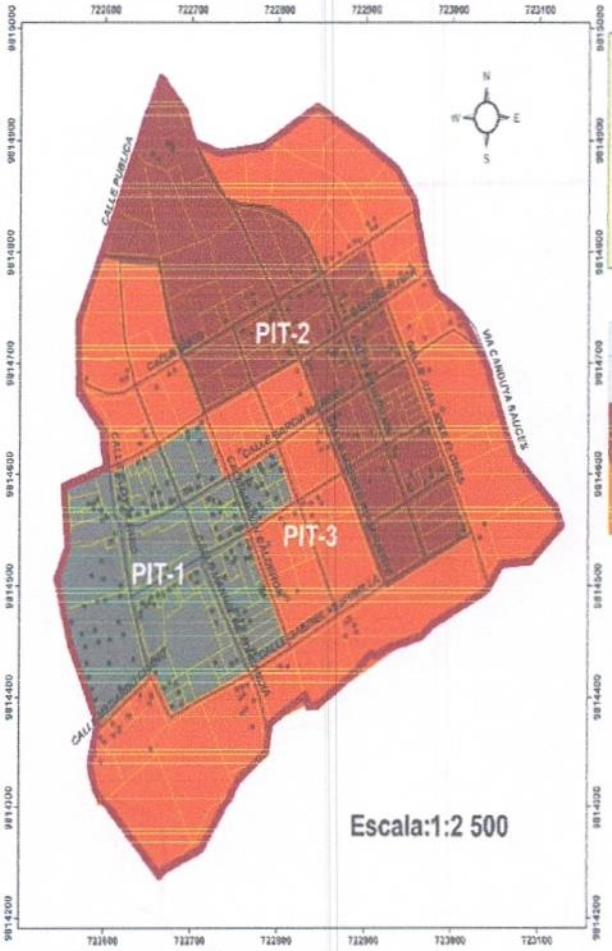


ANEXO No 13 PU-06-8 Plano de Polígono de Intervención Territorial – PIT y Tratamiento Urbano del área urbana de la parroquia rural San Simón



ANEXO No 14 PU-06-9 Plano de Polígono de Intervención Territorial – PIT y Tratamiento Urbano del área urbana de la parroquia rural San Lorenzo

PU-06-9 Plano de Polígonos de Intervención Territorial – PIT y Tratamiento Urbano del área urbana de la parroquia rural San Lorenzo



SIMBOLOGÍA:

PIT - TRATAMIENTO URBANO

TRATAMIENTO

- PIT-1: SOSTENIMIENTO
- PIT-2: CONSOLIDACIÓN
- PIT-3:MEJORAMIENTO INTEGRAL
- Límite urbano de San Lorenzo
- Predios urbanos
- Vías urbanas
- Bloques (edificaciones)

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL -PIT Y TRATAMIENTO URBANO

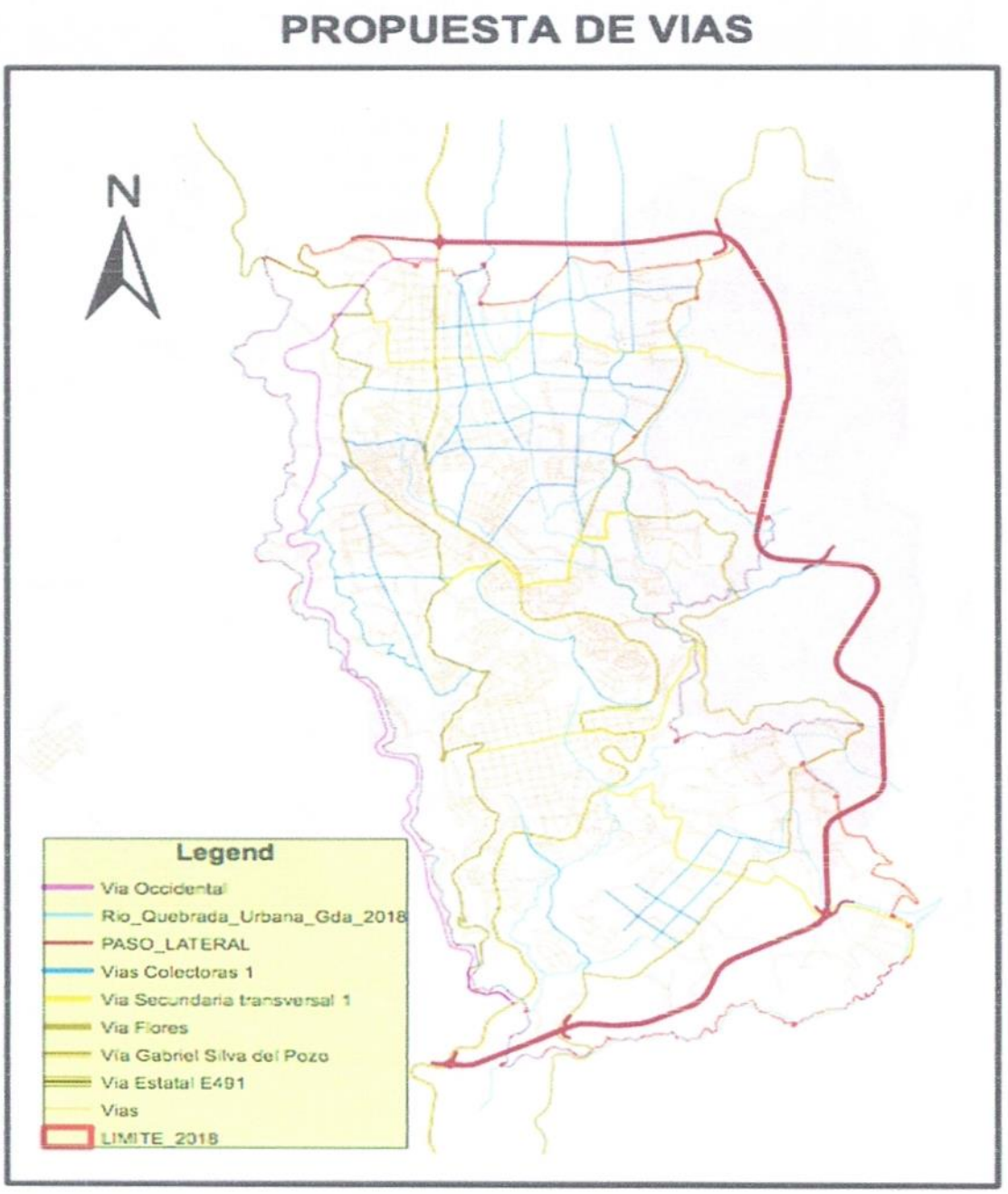
PIT - TRATAMIENTO	SECTORES DE REFERENCIA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO PROHIBIDO	USO RESTRINGIDO
PIT-1: SOSTENIMIENTO					
PIT-2: CONSOLIDACIÓN					
PIT-3: MEJORAMIENTO INTEGRAL					

Características de ocupación y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT

PIT - Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (área edificable)	Tipo de implantación de las edificaciones	COS (%)	CUS (%)	Altura máxima (m)	Retiros Laterales, Frontales y Posteriores (m)		

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA	
ESTUDIO PARA "ELABORACIÓN DEL PLAN DE USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO - PUOS DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE GUARANDA Y ÁREAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS, Y PROPUESTA DE ORDENANZA"	
PERÍODO:	FECHA DE ELABORACIÓN:
ELABORADO POR:	REVISADO POR:

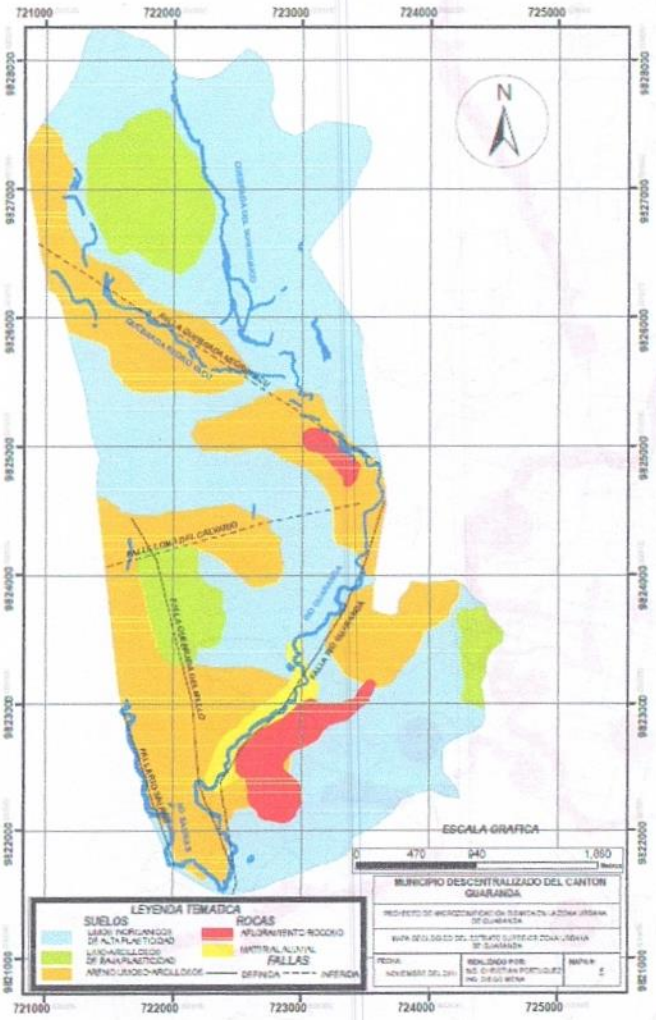
ANEXO No 15 Plano de estructura vial de la zona urbana de la ciudad de Guaranda, PU-07;



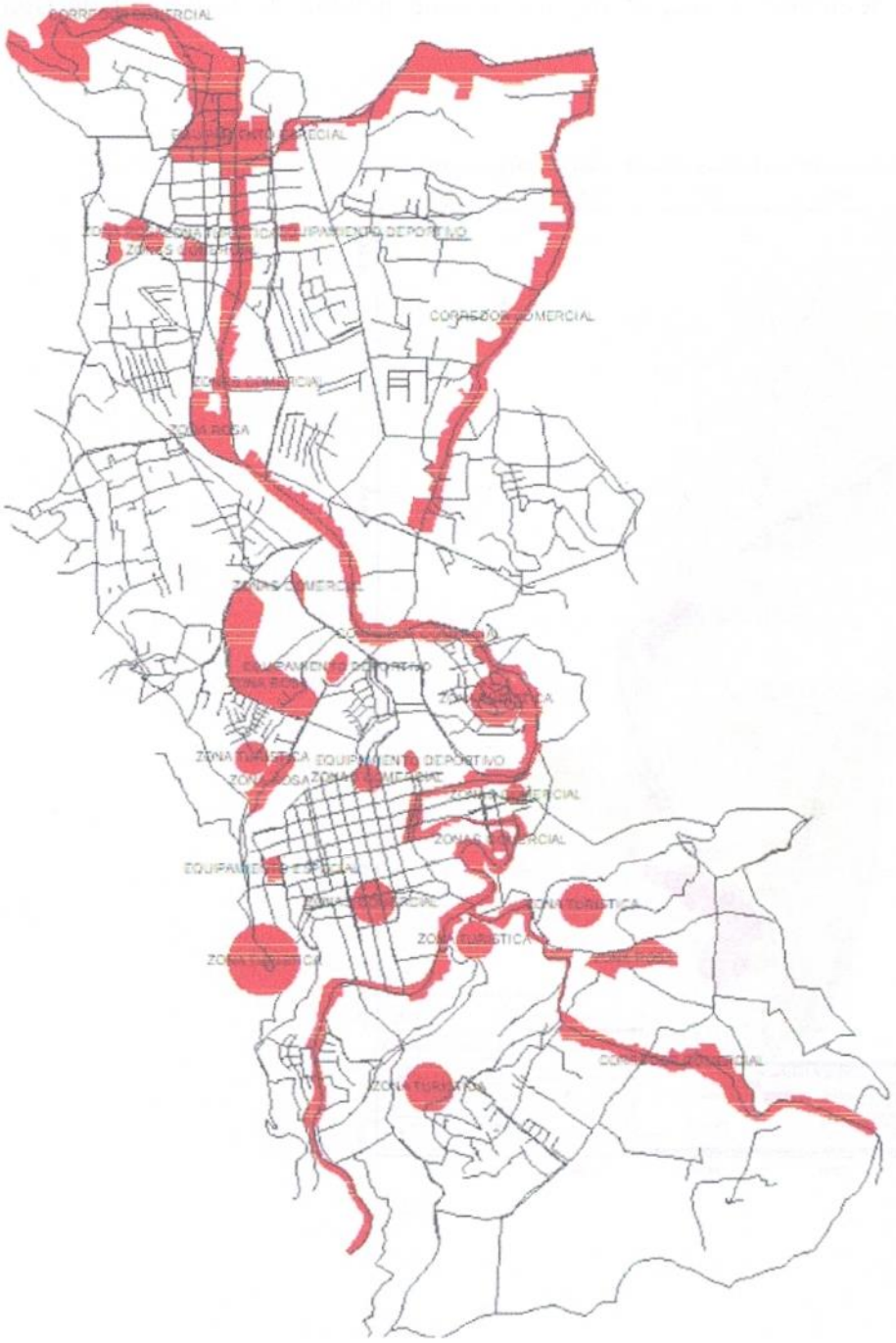
Dirección: Convención de 1884 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2551083 – (03) 2551088 – (03) 2551089
E-mail: alcaldia@guaranda.gob.ec

ANEXO No 16 Planos temáticos (geología, usos de suelo actual, equipamiento urbano, bloques – edificaciones, actividades y servicios, sectores urbanos, condición socioeconómica, otros) de la zona urbana de la ciudad de Guaranda, Anexos

MAPA GEOLOGICO DEL ESTRATO SUPERIOR ZONA URBANA DE GUARANDA

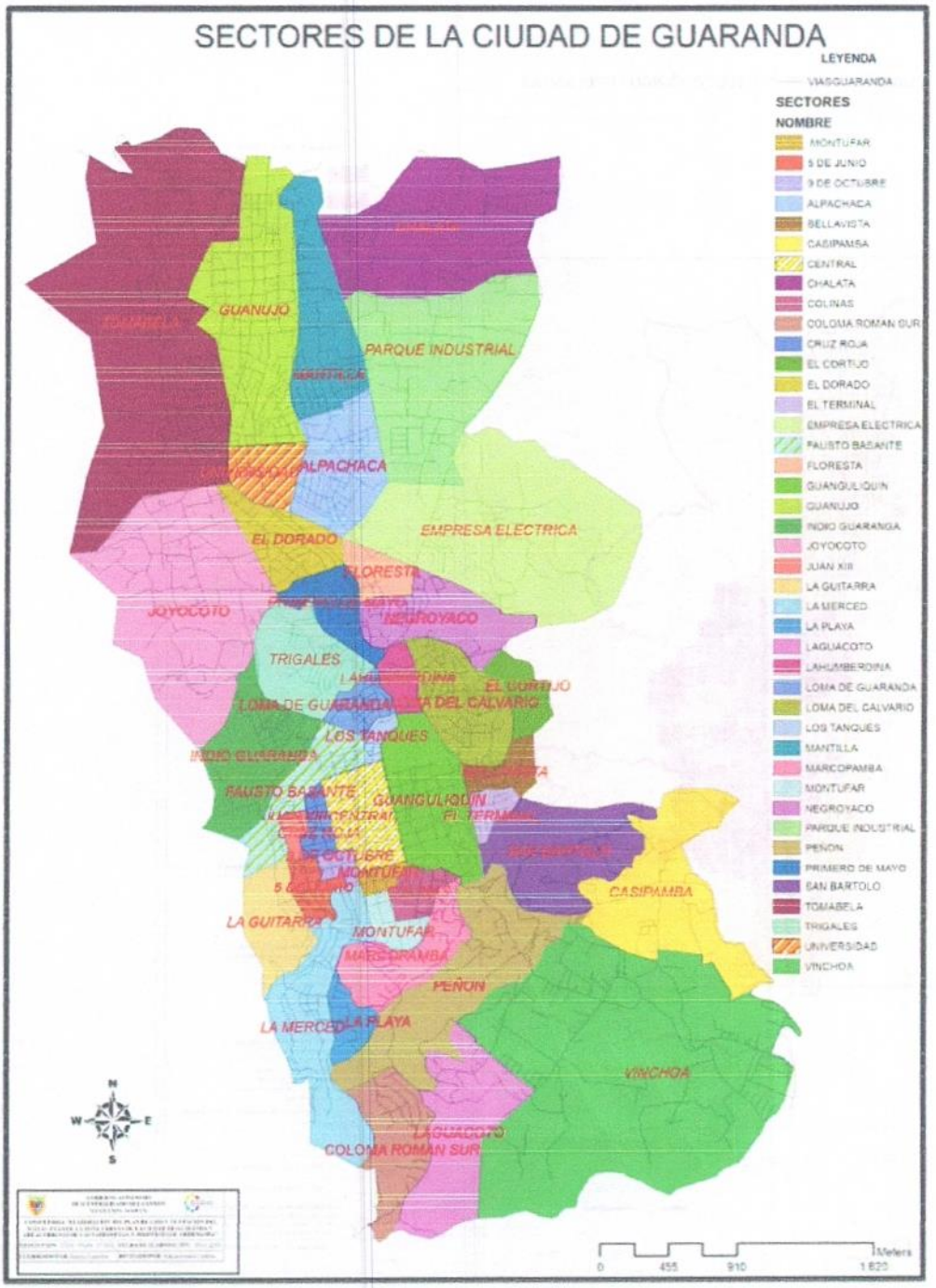


ANEXO No. 17 Plano U-4 Áreas De Servicios.



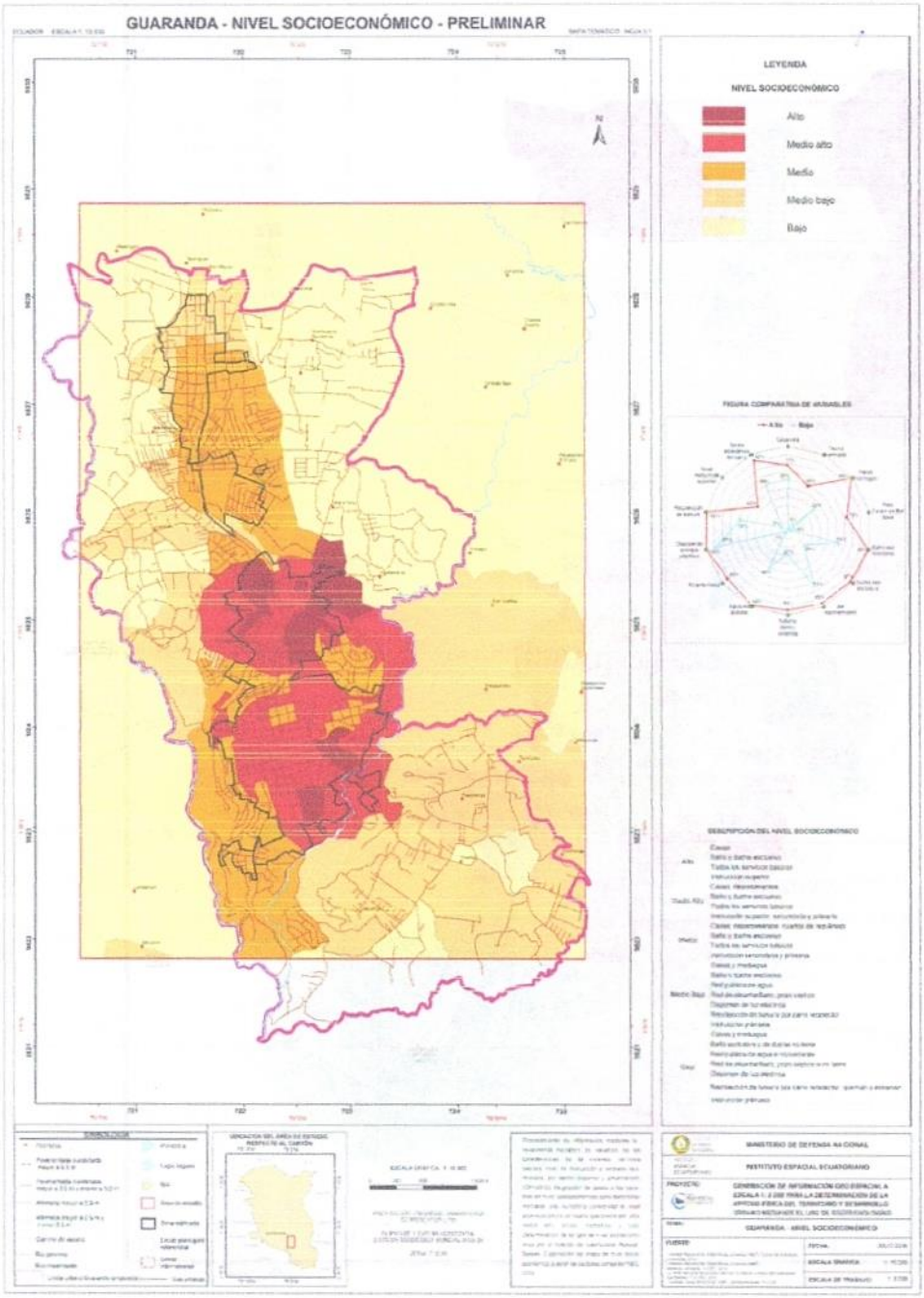
Dirección: Convención de 1884 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2551083 – (03) 2551088 – (03) 2551089
E-mail: alcaldia@guaranda.gob.ec

ANEXO No. 18 Plano De Sectores



Dirección: Convención de 1884 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2551083 – (03) 2551088 – (03) 2551089
E-mail: alcaldia@guaranda.gob.ec
www.guaranda.gob.ec

ANEXO No. 19 Plano Socio Económico



Dirección: Convención de 1884 y García Moreno
Teléfonos: (03) 2551083 – (03) 2551088 – (03) 2551089
E-mail: alcaldia@guaranda.gob.ec

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Guaranda, a los veintidós días del mes de abril del 2021.

LUIS MEDARDO CHIMBOLEMA CH.
ALCALDE DE GUARANDA

AB. MÓNICA BONILLA J.
SECRETARIA AD-HOC DE CONCEJO

CERTIFICO:

Que, **LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, FRACCIONAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUARANDA,** fue analizada y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, en sesiones extraordinarias celebradas el 30 de marzo y 22 de abril de 2021, en primer y segundo debate respectivamente.

Guaranda, 29 de abril de 2021.

AB. MÓNICA BONILLA J.
SECRETARIA AD-HOC DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL.- En esta fecha remito **LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, FRACCIONAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUARANDA,** al **Alcalde de Guaranda** a fin sancione o la observe conforme dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.- **CERTIFICO**

Guaranda, 29 de abril de 2021

AB. MÓNICA BONILLA J.
SECRETARIA AD-HOC DE CONCEJO

ALCALDÍA DE GUARANDA.- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal de acuerdo a la Constitución y Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO Y ORDENO** su publicación de la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, FRACCIONAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUARANDA,** a los veintinueve días del mes de abril de 2021

Guaranda, 29 de abril de 2021.

LUIS MEDARDO CHIMBOLEMA CHIMBOLEMA
ALCALDE DE GUARANDA

SECRETARÍA GENERAL DE CONCEJO.- El señor **LUIS MEDARDO CHIMBOLEMA CHIMBOLEMA**, Alcalde de Guaranda, **SANCIONÓ Y ORDENÓ** la promulgación a través de su publicación **LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, FRACCIONAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUARANDA,** en la página web institucional, Gaceta Oficial, a los veintinueve días del mes de abril de 2021.

Guaranda, 29 de abril de 2021

AB. MÓNICA BONILLA J.

SECRETARIA AD-HOC DE CONCEJO