EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador establece al país como un Estado constitucional de derechos y justicia. En este marco, la Constitución no solo organiza el poder y las fuentes del Derecho, sino que también genera derechos y obligaciones de manera directa y exigible, sin necesidad de intermediación legislativa. Conforme al Artículo 238, los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) tienen autonomía política, administrativa y financiera. El Artículo 240 les otorga la facultad legislativa dentro de sus competencias y jurisdicción territorial, permitiendo a los Concejos Municipales dictar normas de aplicación obligatoria en su territorio.

El Artículo 264 detalla las competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales, y el Artículo 260 permite la gestión concurrente en la prestación de servicios públicos y actividades colaborativas con otros niveles de gobierno. Normativas como la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), y la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, exigen que los Gobiernos Municipales planifiquen el desarrollo y el ordenamiento territorial, controlando el uso del suelo con la participación ciudadana organizada.

La regulación del uso y ocupación del suelo es una atribución exclusiva de los gobiernos municipales. En este sentido, los demás niveles de gobierno deben respetar las decisiones tomadas por los municipios, las cuales deben contar con legitimidad, la cual se expresa mediante los espacios de participación ciudadana, como el Consejo Cantonal de Planificación.

De acuerdo al *Art.10 Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS* de la RLOOTUGS indica que: "*Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo.*

En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición del alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial."

Dicho de esta manera, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), como principales herramientas para la gestión territorial urbana de carácter obligatorio, deben estar alineados y ser parte integral.

La reforma a la "Ordenanza de Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guaranda 2023-2027", se realiza por la necesidad de incluir como parte de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guaranda 2023-2027, el anexo de la Actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Guaranda 2025-2037, y para dar cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (RLOOTUGS). Este artículo establece lo siguiente: *"Art. 11.- Procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente."*

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador indica que: "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible";

Que, el artículo 3, numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: "Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes"; y además los numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: "Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir"; y, "Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.";

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

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

social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";

Que, el artículo 66 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: "El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios (…)";

Que, el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador indica que: "Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. (...)";

Que, el artículo 100 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que: "En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedad del ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. 2. Mejorar la calidad de la inversión pública y definir agendas de desarrollo. (...)";

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.";

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

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador ordena que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)";

Que, el artículo 275 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: "El Estado planificará el desarrollo del país para garantizar el ejercicio de los derechos, la consecución de los objetivos del régimen de desarrollo y los principios consagrados en la Constitución. La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente";

Que, el artículo 276 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador indica que: "El régimen de desarrollo, tendrá los siguientes objetivos: "(...) 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado (...)";

Que, el artículo 279 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los

gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional";

Que, el artículo 375 numerales 1 y 3 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta que: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos (...)";

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado";

Que, el artículo 389 numeral 3 de la Constitución de la República del Ecuador manda que: "El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad. El sistema nacional descentralizado de gestión de riesgo está compuesto por las unidades de gestión de riesgo de todas las instituciones públicas y privadas en los ámbitos local, regional y nacional. El Estado ejercerá la rectoría a través del organismo técnico establecido en la ley. Tendrá como funciones principales, entre otras: (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas

incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)";

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

Que, el artículo 4 literal a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...)";

Que, el artículo 54, literales a), e), m) y o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: "Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e) elaborar y ejecutar el 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 parroquia, y realizar en forma

permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas m) Regular y Controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";

Que, el artículo 55 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta que: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (…)";

Que, el artículo 57 literales a), e) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta que; "Al Concejo Municipal le corresponde a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones (…) e) 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; (...) 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 artículo 300 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica que: "Regulación de los consejos de planificación.- Los consejos de planificación participativa de los gobiernos autónomos

descentralizados participarán en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente. Los consejos de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes. Su conformación y atribuciones serán definidas por la ley."

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

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "Ordenamiento Territorial. - El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica";

Que, el artículo 9 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "Alcance del componente de ordenamiento

territorial. - Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: "(...) 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, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "De la formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. - El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico";

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "Plan de uso y gestión de suelo. - Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.";

Que, el artículo 91 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos

Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo.- A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones: 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente (…)"

Que, el artículo 8 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, manifiesta que: "Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. (…) Para el caso de actualización por inicio de gestión de las autoridades locales, los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades electas. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes".

Que, el Presidente Constitucional de la República, mediante decreto 445, publicado como Tercer Suplemento N°677, de fecha 06 de noviembre de 2024, realizó la reforma al Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y al Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, de los cuales en el Artículo 4 indica: "*Sustitúyase la*

Disposición Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, por el siguiente texto: "Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electas para el período 2023-2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el caso de los GAD municipales y metropolitano, además sus Planes de Uso y Gestión del Suelo, hasta el 31 de marzo de 2025."; y en el Artículo 5 señala: *"Incorpórese en el Reglamento a* la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo como Disposición Transitoria Cuarta, el siguiente texto: "***CUARTA.*** *- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, hasta el plazo previsto en la disposición precedente deberán realizar un proceso de actualización de la información correspondiente a la identificación de los Asentamientos Humanos de Hecho en zonas urbanas y rurales en su jurisdicción, la cual deberá constar dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo.".*

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, manda que; "Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. - 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 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dice que; "Conformación de los Consejos de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.- Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por:: 1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias

de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones. Para el caso de los gobiernos parroquiales rurales el Consejo de Planificación estará integrado de la siguiente manera: 1. El Presidente de la Junta Parroquial; 2. Un representante de los demás vocales de la Junta Parroquial; 3. Un técnico ad honorem o servidor designado por el Presidente de la Junta Parroquial; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos.";

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dice que; "Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo";

Que, el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, dice que; "Contenidos mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento

territorial.- (Sustituido por el num.13 de la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, R.O. 790-S, 5-VII-2016).- En concordancia con las disposiciones del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contendrán, al menos, los siguientes componentes: a) Diagnostico (…) b) Propuesta(…) c) Modelo Gestión (…)";

Que, el artículo 44 literal b) del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ordena que: "Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados.- Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: b) Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales. Respecto de los planes de ordenamiento territorial cantonales y/o distritales se aplicarán, además, las normas pertinentes previstas en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD); y, (…)";

Que, el artículo 46 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, manda que: "Formulación participativa. - Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los

mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados.";

Que, el artículo 47 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: "Aprobación. - Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes,";

Que, el artículo 50 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina que: "Seguimiento y Evaluación de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial. - Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran." El ente rector de la planificación nacional, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.";

Que, el artículo 59 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: "Ámbito de los planes de inversión. -Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por el ente rector de la planificación nacional. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión.";

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, manifiesta que: "Priorización de programas y proyectos de inversión. - Serán prioritarios los programas y proyectos de inversión que el ente rector de la planificación nacional incluya en el plan anual de inversiones del Presupuesto General del Estado, con sujeción al Plan Nacional de Desarrollo. El Plan Anual de Inversiones garantizará el cumplimiento de las reglas fiscales determinadas

en este Código, y deberá respetar los techos institucionales y de gasto definidos por el ente rector de las finanzas públicas, de conformidad con este Código y los requisitos y procedimientos que se establezcan en el reglamento al mismo (…). Los planes de inversión de las instituciones del Estado Central, de las Empresas Públicas, Seguridad Social y Gobiernos Autónomos Descentralizados garantizarán y observarán, por cada entidad los techos institucionales respectivos y una eficiente calidad del gasto, entendida como aquella que contribuye al mayor cumplimiento de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, la reducción de las desigualdades y la garantía de derechos. Para las entidades que no forman parte del Presupuesto General del Estado, así como para las universidades y escuelas politécnicas, el otorgamiento de dicha prioridad se realizará de la siguiente manera: 1. Para el caso de las empresas públicas, a través de sus respectivos directorios; 2 Para el caso de universidades y escuelas politécnicas, por parte de su máxima autoridad; 3. Para el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, por parte de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, en el marco de lo que establece la Constitución de la República y la Ley; 4. Para el caso de la seguridad social, por parte de su máxima autoridad; y, 5. Para el caso de la banca pública, de conformidad con sus respectivos marcos legales; y, en ausencia de disposición expresa, se realizará por parte de cada uno de sus directorios. Únicamente los programas y proyectos incluidos en el Plan Anual de Inversiones podrán recibir recursos del Presupuesto General del Estado."

Que, el artículo 9 literal c) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que: "Lineamientos de política agraria. Para el desarrollo del sector agrario se considerarán los siguientes lineamientos en materia de tierras rurales: (…) c) Apoyar el desarrollo económico rural del sector agropecuario, en concordancia con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, el plan nacional agropecuario y la planificación hídrica nacional (…)";

Que, el artículo 44 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, dice que: "De la planificación productiva. Los planes y programas para la

aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, 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 (...)";

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 expidió los "Lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho".

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, mediante Resolución N° 0005-CTUGS-2020, dictó la "Norma técnica de contenidos mínimos, procedimiento básico de aprobación y proceso de registro formal de los planes de uso y gestión de suelo y, los planes urbanísticos complementarios de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos";

Que, es necesario actualizar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guaranda, provincia de Bolívar, que permita establecer programas y proyectos de acuerdo a las necesidades y prioridades del territorio, a las que deben ajustarse las instituciones públicas y privadas de acuerdo a sus competencias, articulando a las políticas, objetivos y estrategias de la planificación nacional, provincial, cantonal y parroquial;

Que, el Consejo Cantonal de Planificación en sesión ordinaria de 14 de octubre de 2024, resolvió "[a]probar y validar las fases que contiene la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guaranda 2023-2027" y emitió el informe favorable luego de haber sido socializado y validado los productos por los actores de territorio y por la ciudadanía;

Que, el Concejo Municipal del cantón Guaranda cuenta con la "Ordenanza de Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Guaranda 2023-2027", aprobada el 06 de noviembre de 2024, y publicada en el Registro Oficial Nro. 2005 el 14 de enero de 2025.

Que, el Consejo Cantonal de Planificación en sesión ordinaria de 14 de febrero de 2025, resolvió "aprobar y validar las fases del proyecto de la Actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Guaranda (PUGS) 2025-2037" y emitió el informe favorable luego de haber sido socializado y validado los productos por actores de territorio y por la ciudadanía.

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 REFORMATORIA DE LA "ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUARANDA 2023-2027"

Artículo.1.- Por tratarse de Planes relacionados de manera directa con la Gestión Territorial del cantón Guaranda, modifíquese la denominación de la ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUARANDA 2023-2027", por el siguiente texto:

ORDENANZA DE ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUARANDA 2023-2027 Y DE LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO DEL CANTON GUARANDA 2025-2037.

Artículo 2.- Agréguese como inciso segundo del artículo 2, el siguiente texto:

Además, tiene por objeto regular la actualización que contienen los componentes urbanísticos del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Guaranda denominado con las siglas PUGS- CG, según el modelo territorial deseado que estructura el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guaranda 2023-2027.

Artículo 3. Agréguese como inciso segundo del artículo 12, el siguiente texto:

La actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Guaranda 2025-2037 entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad, debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 4.- Agréguese como inciso tercero del artículo 13, el siguiente texto:

Se incorpora como parte de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Guaranda 2023-2027, el anexo de la Actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Guaranda 2025-2037.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El plazo que tienen los propietarios, para proceder a la regularización de las edificaciones informales que fueron construidas hasta el año 2023, 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 Unidad de Vigilancia y Control Urbano del cantón Guaranda.

SEGUNDA. - Los propietarios 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 dirección de Comunicación Institucional y la Dirección de Planificación quienes contemplarán en su Plan Operativo Anual (POA) los valores necesarios.

CUARTA. - La Dirección de Planificación Territorial del GADCG se encargará de realizar los trámites pertinentes para el reconocimiento de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como de la Actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo, ante las entidades nacionales competentes, en el marco del Sistema Nacional de Planificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Los valores a pagar por parte de los propietarios 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 Asentamientos Humanos de Hecho priorizados serán regulados a partir de la elaboración de un Plan Parcial, conforme a la normativa local y nacional vigente.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se deroga la "ORDENANZA N° 006 CM-GADCG-2021 / LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO, FRACCIONAMIENTOS Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN GUARANDA", sancionada el 29 de abril del 2021, y toda norma contraria o que se encuentre en oposición al contenido de la presente Ordenanza.

DISPOSICION FINAL:

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal y la sanción correspondiente por el Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guaranda y en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guaranda, a los treinta y un día del mes de marzo del año dos mil veinte y cinco.

Firmado electrónicamente por: INTI ANDRES YUMBAY TARIS

Firmado electrónicamente por: ANITA ESTHER CHELA PUNGANA

Dr. Inti Yumbay Taris	Abg. Anita Chela Pungaña
ALCALDE DEL CANTÓN GUARANDA	**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, certifica que la **Ordenanza Reformatoria de la "Ordenanza de Aprobación del Plan de Desarrollo Y Ordenamiento Territorial del Cantón Guaranda 2023-2027",** fue analizada y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, en sesión extraordinaria realizada el 28 de marzo del 2025 y sesión extraordinaria realizada el 31 de marzo del

2025, en primer y segundo debate respectivamente, conforme lo establece el art. 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD".

Guaranda 1 de abril del 2025

Firmado electrónicamente por: ANITA ESTHER CHELA PUNGANA

Abg. Anita Chela Pungaña

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA GENERAL. - En esta fecha remito **la Ordenanza Reformatoria de la "Ordenanza de Aprobación del Plan de Desarrollo Y Ordenamiento Territorial del Cantón Guaranda 2023-2027",** al Dr. Inti Andres Yumbay Taris, Alcalde del cantón Guaranda, a fin que lo sancione o la observe, conforme lo dispone el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", Certifico.

Guaranda 1 de abril del 2025.

Firmado electrónicamente por: ANITA ESTHER CHELA PUNGANA

Abg. Anita Chela Pungaña

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DE GUARANDA. - De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, habiéndose observado el trámite legal de acuerdo a la Constitución y Leyes de la República del Ecuador, SANCIONO Y ORDENO, el cumplimiento y ejecución de la **Ordenanza Reformatoria de la "Ordenanza de Aprobación del Plan de Desarrollo Y Ordenamiento Territorial del Cantón Guaranda 2023-2027",** a través de su publicación en la página web institucional, en la Gaceta Oficial y Registro Oficial, a los tres días del mes de abril del 2025.

Guaranda, 3 de abril del 2025

Firmado electrónicamente por:
INTI ANDRES YUMBAY TARIS

Dr. Inti Yumbay Taris

ALCALDE DEL CANTÓN GUARANDA

SECRETARIA GENERAL. - El Dr. Inti Andres Yumbay Taris, Alcalde del cantón Guaranda, SANCIONÓ Y ORDENÓ, el cumplimiento y ejecución de la **Ordenanza Reformatoria de la "Ordenanza de Aprobación del Plan de Desarrollo Y Ordenamiento Territorial del Cantón Guaranda 2023-2027",** a través de su publicación, en la página web institucional, Gaceta Oficial y Registro Oficial, a los tres días del mes de abril del 2025.

Guaranda 3 de abril del 2025

Firmado electrónicamente por:
ANITA ESTHER CHELA PUNGANA

Abg. Anita Chela Pungaña

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

CONCEJO MUNICIPAL Guaranda



ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUARANDA 2025-2037

EQUIPO TECNICO – DIRECCION DE PLANIFICACION

Arq. Rodrigo Goyes
Arq. Fernando Vásconez
Arq. Marco Bonilla
Arq. Mishel García
Ing. Patricio Medina

TITULO I

1. Análisis para la Actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Guaranda 2025-2037

1.1 Objetivos Específicos. -

- Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el PUGS-CG, vigente (Pit asignados con uso de suelo de conservación, sostenimiento, consolidación, mejoramiento integral, desarrollo y protección ecológica).
- Introducir o ajustar normativa urbanística que permita concretar el modelo territorial deseado del PDOT.
- Actualizar la propuesta de planes urbanísticos complementarios.
- Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificulta la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas (PIT asignados con uso de suelo de Protección de Riesgos debido a pendientes mayores a 30%)
- Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el PDOT.
- Cambiar el uso de suelo de una zona de Pircapamba de Consolidación a Conservación de Protección Ecológica – Riesgos, debido a que declarada como Zona de Emergencia en junio de 2023.

1.1 Alcance

En el Art. 8 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 dispone que el componente estructurante del PUGS-CG estará vigente durante un período de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del CONCEJO municipal; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada período de gestión municipal. En los períodos de actualización del PUGS comprendidos dentro de los doce años de vigencia, se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes, que tienen incidencia dentro de su jurisdicción.

En el Art. 10 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 dispone que el Plan de Uso de Gestión de Suelo mantendrá siempre una relación directa con el Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial y apoyará las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, cuya formulación deberá sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicios Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

2.- Base legal para actualizar el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo. –

La Actualización del PUGS se desarrolla en cumplimiento al artículo 27 de la LOOTUGS, a los artículos 8, 9, 11 y 14 del Reglamento de la LOOTUGS y resoluciones expedidas por el Consejo Técnico de Uso de Suelo; determinadas en el componente estructurante, además, integra los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente los aprovechamientos del suelo según los objetivos planteados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

En el Art. 28 de Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 establece los contenidos mínimos del componente del Plan de Uso y Gestión del Suelo, que deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;
b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;
d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;

g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;

h) Determinación de sistemas viales y complementarios;

i) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;

j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;

k) Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;

l) Identificación de sectores para planes urbanísticos complementarios; y,

m) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica);

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

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.

Aprovechamiento urbanístico o de suelo: El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la LOTUGS.

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.

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

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

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

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.

Cargas: Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano serializarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

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

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.

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.

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.

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

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 confines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo éntrelos miembros de la comunidad.

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

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 olotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Gestión del suelo: La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

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.

Instrumentos de gestión del suelo: Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal. La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenirla morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular et mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del PUGS y los planes complementarios que los desarrollen.

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.

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.

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.

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 desuelo 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.

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.

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.

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

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.

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.

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 sub clasificación:

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 la edificación.

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.

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

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

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

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

TITULO II

4. SECCIÓN PRIMERA: USO Y OCUPACIÓN DEL SUELOS URBANOS

4.1 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.

4.2. 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.

4.3. 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 re densificación

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 densificación 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 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 Zonificación del área urbana según la nueva ley orgánica de ordenamiento territorial uso y ocupación del suelo.

5. De los barrios del cantón Guaranda. - Los barrios son subdivisiones de una ciudad o pueblo que se caracterizan por su identidad propia y por la comunidad de vecinos que los habita; en Guaranda, se encuentran definidos los siguientes barrios:

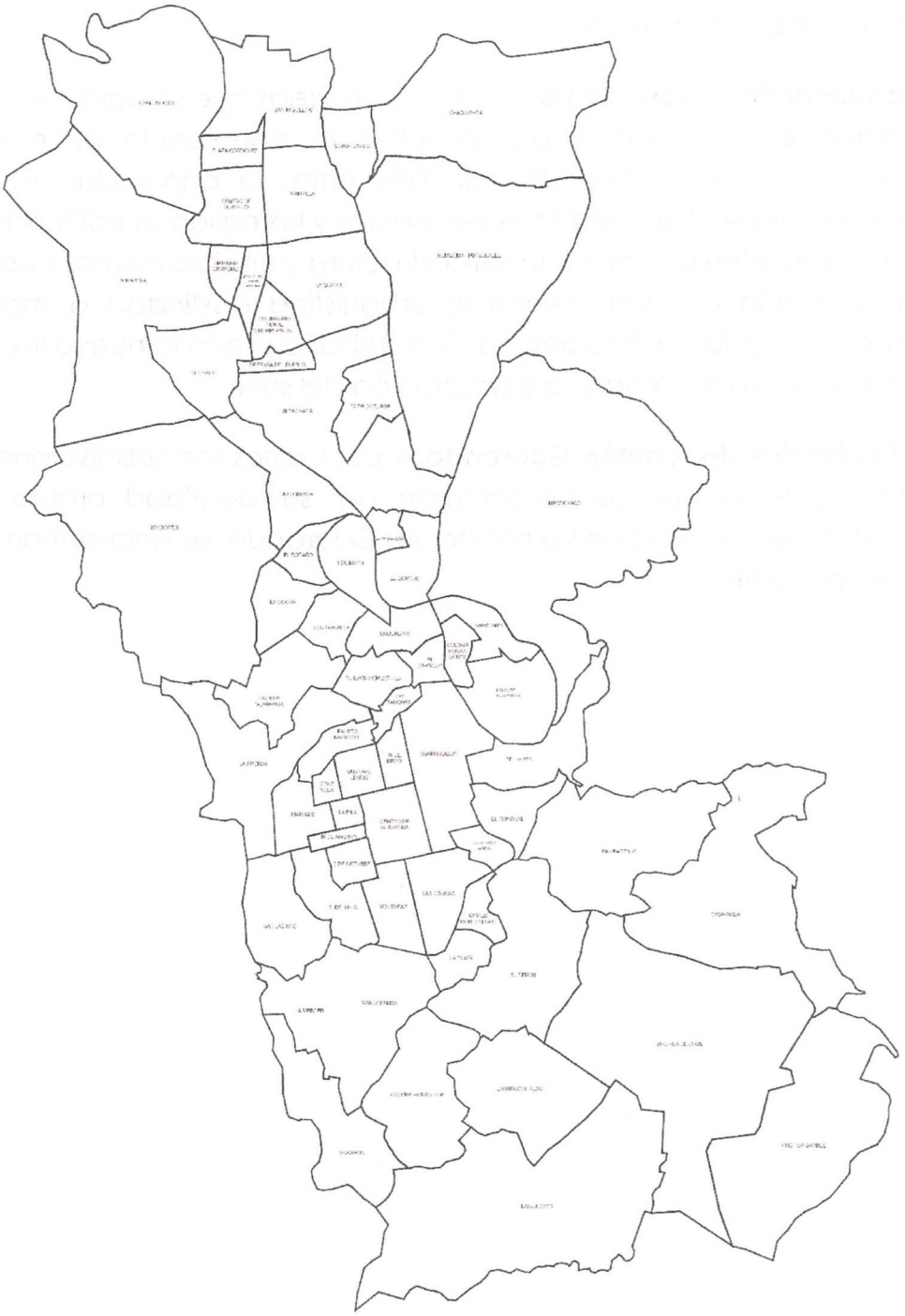


Figura 1. Barrios de la ciudad de Guaranda
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación de 2024

6. Zonificación urbana y rural. - En la ciudad de Guaranda y las áreas urbanas de las parroquias rurales tienen la siguiente zonificación:

1. **Clasificación de suelo urbano y rural:** La clasificación del suelo urbano y rural se resume a continuación y se grafica en los mapas adjuntos:

Tabla 1. Clasificación de suelo urbano y rural

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
SUC	SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUNC	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUP	SUELO URBANO DE PROTECCION
SUPR	SUELO URBANO DE PRODUCCIÓN
SRAE	SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
SREU	SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA
SRP	SUELO RURAL DE PROTECCION

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Elaborado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

2. **Por uso y ocupación del suelo urbano:** La zonificación general por usos y forma de ocupación del suelo del Cantón Guaranda se encuentran establecidos en los cuadros de usos de suelo y tratamiento urbano.

7. 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: conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, de sostenimiento, de conservación (ecológica – riesgo). 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.

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT), TRATAMIENTOS URBANOS DE LA CIUDAD DE GUARANDA

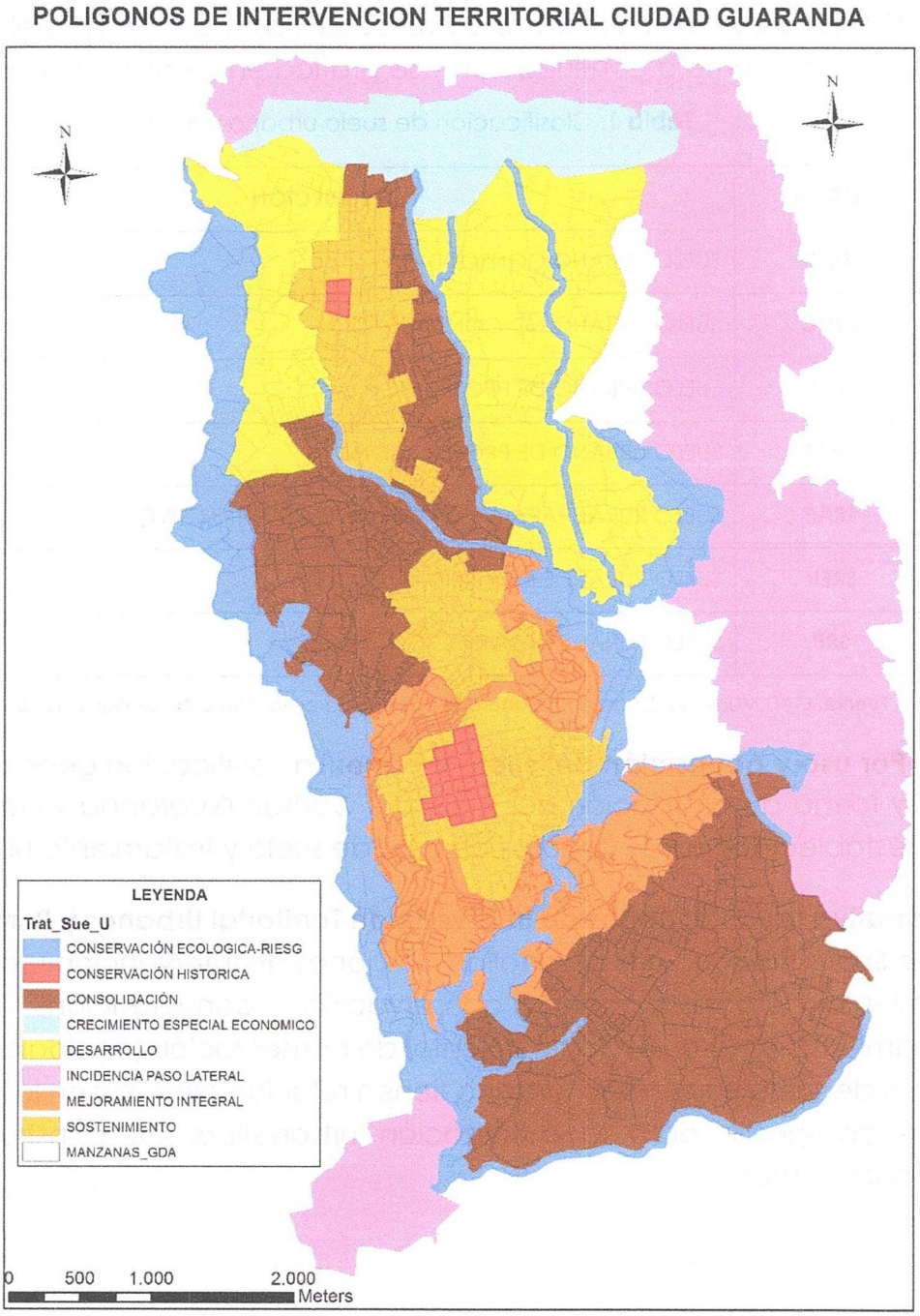


Figura 2. Polígonos de intervención territorial en suelo urbano
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 2. Polígonos de Intervención Territorial

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL	CÓDIGO	UBICACIÓN
Polígono de Intervención Urbana 1	PIT - 01	Zona con edificaciones históricas patrimoniales del centro de Guaranda y Guanujo
Polígono de Intervención Urbana 2	PIT - 02	Zona urbana consolidada, con alta densidad de edificaciones, equipamiento y servicios
Polígono de Intervención Urbana 3	PIT - 03	Zona urbana a consolidarse que cuenta con infraestructura básica pero requiere mejorar coberturas y trama urbana
Polígono de Intervención Urbana 4	PIT - 04	Zona con edificaciones, infraestructuras y servicios localizados en zonas de amenaza (sismos, deslizamientos e inundaciones)
Polígono de Intervención Urbana 5	PIT - 05	Zonas con déficit de cobertura de servicios básicos y trazado urbano, viviendas aisladas
Polígono de Intervención Urbana 6	PIT - 06	Zona con laderas inestables con amenaza alta a sismos y deslizamientos, áreas de influencia de inundación por crecidas del río Guaranda, áreas de protección de quebradas
Polígono de Intervención Urbana 7	PIT - 07	Influencia del Paso Lateral (Rural)
Polígono de Intervención Urbana 8	PIT - 08	Zona Especial de Crecimiento Comercial

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 3. Zona Comercial – Ejes Viales

EJES VIALES	CÓDIGO	UBICACIÓN
Vía Nacional	EJE-01	Desde Puente Vía a Chimbo hasta salida a Ambato
Vía Antigua a Riobamba	EJE-02	Desde el Puente a Vinchoa hasta Tagma
Vía La Prensa	EJE-03	Vía Desde el Museo del Carnaval hasta la calle Libertad
Av. Guayaquil	EJE-04	Desde el Intercambiador hasta la Coloma Román Norte, Av. Humberto del Pozo Saltos desde el Intercambiador hasta la Intersección con la Calle Benedicto González
	EJE-04A	Calle Benedicto González continuando con la calle Simón Bolívar hasta la Plaza Comercial de Animales
Av. Gabriel Silva del Pozo	EJE-05	Desde la Av. Alfredo Noboa Montenegro hasta la Calle Bromelias
	EJE-05A	Desde la Calle Bromelias hasta la Vía a las Cochas
Av. Teniente Romero Rodríguez	EJE-06	Desde la Policía Nacional (Tránsito) a Vinchoa Casipamba hasta Quebrada S/N
Av. Realidad Bolivarense	EJE-07	Desde Vía la Prensa hasta la Calle Benedicto González
Paso Lateral (Urbano)	EJE-08	Afectación del sector de Vinchoa Grande

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

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.

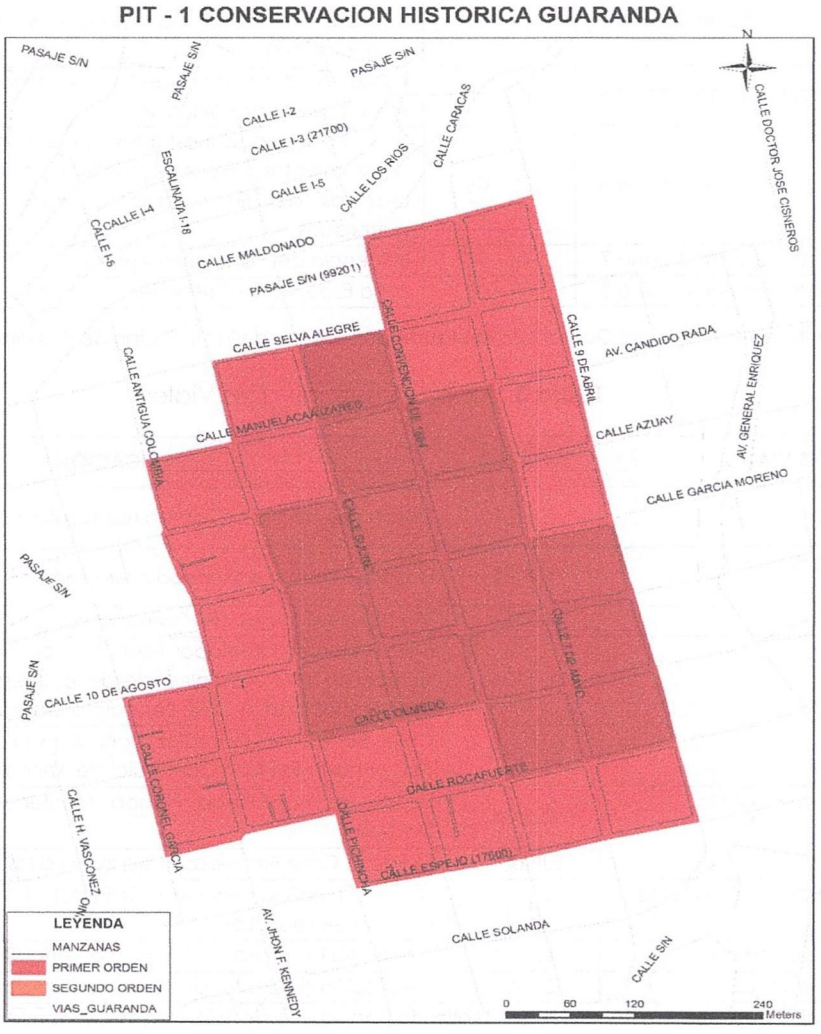


Figura 3. Polígono de intervención territorial PIT-01 Conservación Histórica Guaranda
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

PIT - 1 CONSERVACION HISTORICA GUANUJO

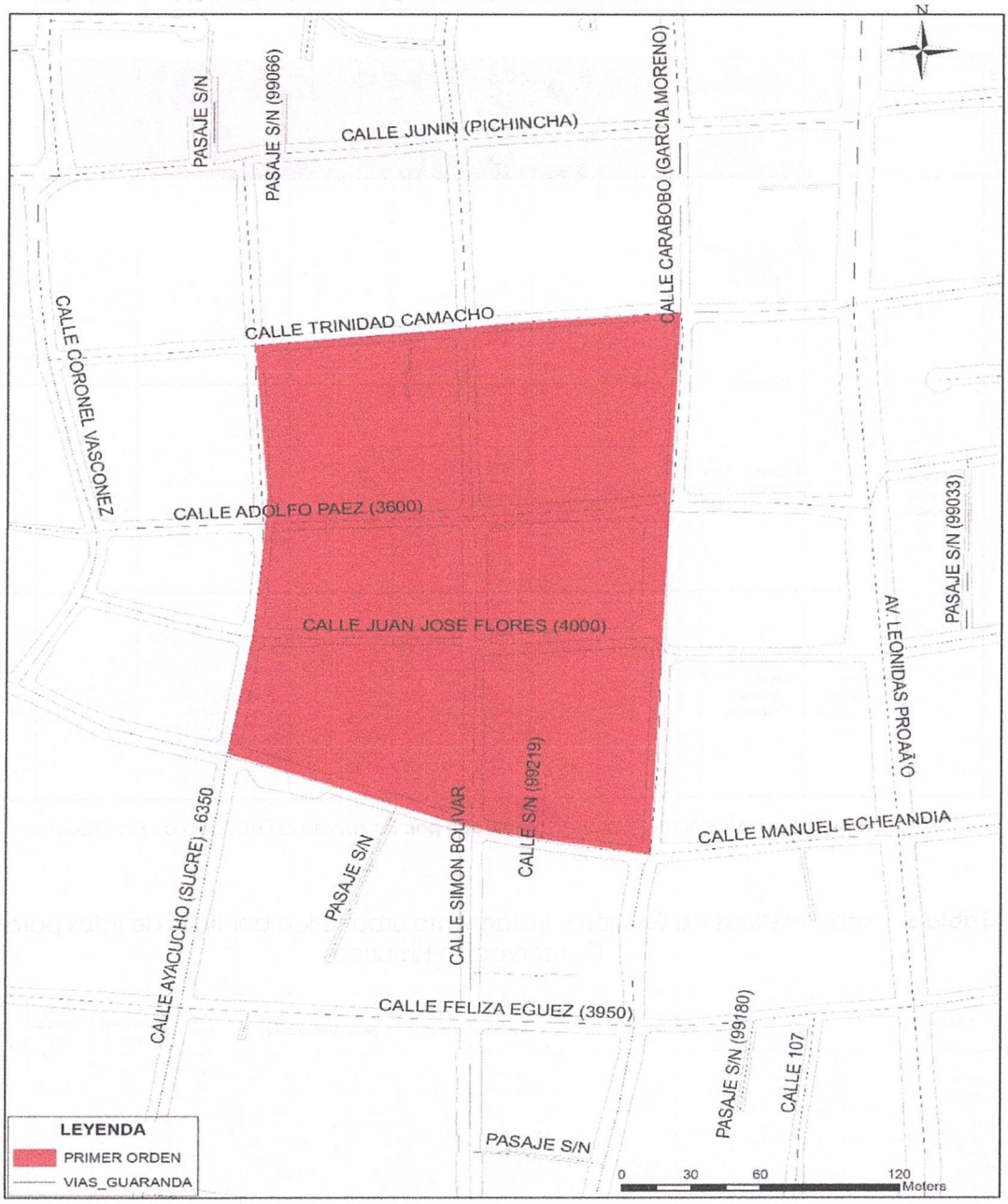


Figura 4. Polígono de intervención territorial PIT-01 Conservación Histórica Guanujo
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 4. Usos de suelo y tratamiento urbano PIT-1: Conservación (Histórica)

PIT - TRATAMIENTO	CARACTERÍSTICAS	LOCALIZACIÓN (Sectores de referencia)	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
			USO	CODIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-1 CONSERVACIÓN HISTÓRICA	Zona con edificaciones históricas patrimoniales	Centro Histórico de Guaranda (Centro de Guaranda, 15 de Mayo, Gustavo Lemos, La Pila, 10 de Agosto, 9 de Octubre)	Patrimonio Cultural (Comercial - Residencial) (primer orden)	C-H-1	Áreas Históricas	Comercios. Servicios. Equipamiento.	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-12, S-13 Equipamiento: Educativo. Administrativo y de Gestión. Bienestar Social. Seguridad. Transporte.	Comercios C-4 Servicios: S-16. 15.01. S-15.02 , S-15.03 Industria bajo. Equipamiento: Cultura. Salud. Recreación y Deporte	Comercios: C-2(Nuevos), C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-11, S-14 Industria de mediano y alto impacto. alto riesgo. apoyo a la producción. Equipamiento: Aprovisionamiento. Infraestructura Servicios Básicos. Especiales	Mejoramiento y conservación del paisaje urbano. tratamiento de conjuntos urbanos. proyectos de peatonalización.	Revisar la Ordenanza para la protección, gestión y administración de los Bienes Culturales y Patrimoniales del cantón Guaranda. Ordenanza reformatoria para la prevención y control de la contaminación acústica de fuentes fijas y móviles. Se permite el comercio C-1(Ferretería) a menor escala. Los comercios (C-2, C-4), servicios S-15.01 y S-15.02 existentes, deben sujetarse a lo establecido en los requisitos de este plan.
			Patrimonio Cultural (Residencial) (segundo Orden)	C-H-2	Áreas Históricas	Comercios. Servicios. Equipamiento.	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-12, S-13 Equipamiento: Educativo. Administrativo y de Gestión. Bienestar Social. Seguridad. Transporte	Comercios C-4 Servicios: S-16. 15.01. S-15.02 , S-15.03 Industria bajo. Equipamiento: Cultura. Salud. Recreación y Deporte	Comercio: C-2, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-11, S-14 Industria: mediano y alto impacto. Alto riesgo. apoyo a la producción. Equipamiento: Aprovisionamiento. Infraestructura Servicios Básicos. Especiales	Mejoramiento y conservación del paisaje urbano. tratamiento de conjuntos urbanos	Revisar la Ordenanza para la protección, gestión y administración de los Bienes Culturales y Patrimoniales del cantón Guaranda. Ordenanza reformatoria para la prevención y control de la contaminación acústica de fuentes fijas y móviles. Los comercios (C-2, C-4), servicios S-15.01 y S-15.02 existentes, deben sujetarse a lo establecido en los requisitos de este plan.
			Centro Histórico Guanujo (Centro de Guanujo)	C-H-1	Áreas Históricas	Comercios. Servicios. Equipamiento.	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-12, S-13 Equipamiento: Educativo. Administrativo y de Gestión. Bienestar Social. Seguridad. Transporte.	Comercios C-4 Servicios: S-16. 15.01. S-15.02 , S-15.03 Industria bajo. Equipamiento: Cultura. Salud. Recreación y Deporte	Comercios: Comercios: C-2(Nuevos), C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-11, S-14. Industria: mediano y alto impacto. alto riesgo. apoyo a la producción. Equipamiento: Aprovisionamiento. Recreación y Deporte. Infraestructura Servicios Básicos. Especiales	Mejoramiento y conservación del paisaje urbano. tratamiento de conjuntos urbanos. Regeneración del parque Central de Guanujo.	Revisar la Ordenanza para la protección, gestión y administración de los Bienes Culturales y Patrimoniales del cantón Guaranda. Ordenanza reformatoria para la prevención y control de la contaminación acústica de fuentes fijas y móviles. Los comercios (C-2, C-4), servicios S-15.01 y S-15.02 existentes, deben sujetarse a lo establecido en los requisitos de este plan.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 5. Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT-1 Conservación Histórica

Subzonas	Uso	Lote mínimo (m²)	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 (Centro de Guaranda, 15 de Mayo, Gustavo Lemos, La Pila, 10 de Agosto, 9 de Octubre)	Patrimonio Cultural (Comercial - Residencial) (primer orden)	Mantener lotes en edificaciones.	Mantener tipo de edificación histórica.	Mantener tipo de edificación histórica.	Mantener la existente	Mantener la existente	Existente	0	0	3 (edif. nueva)
	Patrimonio Cultural (Residencial) (segundo Orden)	Mantener lotes en edificaciones. En edificaciones nuevas lote mínimo 300 metros	Mantener tipo de edificación histórica. En edificaciones nuevas se autorizará de acuerdo al plan de alturas de la cuadra.	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 (Centro de Guanujo)	Patrimonio Cultural (Residencial) (primer orden	Mantener lotes en edificaciones.	Mantener tipo de edificación histórica.	Mantener tipo de edificación histórica.	Mantener la existente)	Mantener la existente	Existente	0	0	3 (edif. nueva)
	Patrimonio Cultural (Residencial) (segundo Orden)	Mantener lotes en edificaciones. En edificaciones nuevas lote mínimo 300 metros	Mantener tipo de edificación histórica. En edificaciones nuevas se autorizará de acuerdo al plan de alturas de la cuadra.	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)

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

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. Dentro de la ciudad, se encuentra en el sur, centro y norte del contorno del área histórica, además cuenta con la mayor parte de comercios, servicios y equipamientos de la ciudad, la trama urbana existente corresponde al modelo damero y cuenta con vías de primer orden y vías locales.

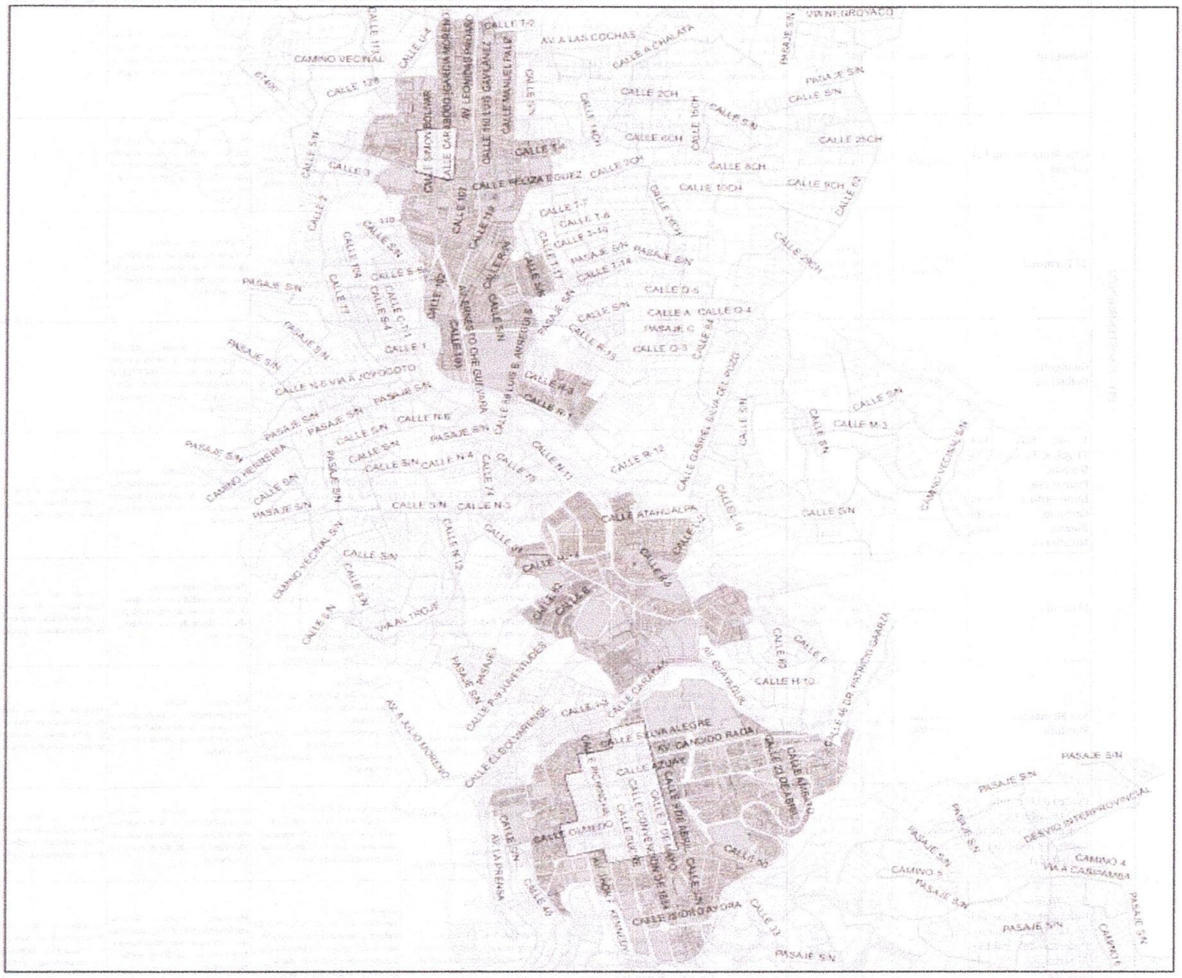


Figura 5. Polígono de intervención territorial PIT-02 Sostenimiento
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación de 2024

Tabla 6. Usos de suelo y tratamiento urbano PIT-2: Sostenimiento

PIT - TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN (Sectores de referencia)	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT - 2: SOSTENIMIENTO	15 de mayo, Nuevos Horizontes	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-13	Comercios: C-2, C-4 Servicios: S-15,S-16 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Recreación y Deporte, Seguridad, Administrativo y de Gestión, Bienestar social, Transporte, Infraestructura Servicios Básicos	Comercios: C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-11, S-12, S-14, Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Aprovisionamiento, Especiales	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
	Cruz Roja, la Pila, 10 de Agosto, Gustavo Lemos, Juan XXIII	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-11, S-12, S-13 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Recreación y Deporte, Seguridad,	Comercios: C-4, C-5 Servicios: S-15.01, S-15.02, S-16 Equipamiento: Bienestar social, Transporte, Administrativo y de Gestión, Especiales	Comercios: C-2, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-14, S-15.03 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Aprovisionamiento, Infraestructura Servicios Básicos	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
	9 de Octubre, 5 de Junio	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-11, S-12 Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte	Comercios: C-2, C-4, C-5 Servicios: S-5, S-7, S-13, S-15.01, S-15.02, S-16 Industria: bajo impacto Equipamiento: Bienestar social, Administrativo y de Gestión	Comercios: C-6, C-7, C-8 Servicios: S-6, S-8, S-9, S-14, S-15.03 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Aprovisionamiento, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	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
	Montufar	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercio: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-12, S-13 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educación, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de Gestión	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6 Servicios: S-5, S-7, S-8, S-15, S-16	Comercios: C-7, C-8 Servicios: S-6, S-9, S-11, S-14 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Insfraestructura Servicios Básicos, Especiales	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	
	Galo Miño Jarrin, Las Colinas	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3, C-5 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-8, S-10, S-12, S-13 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educativo, Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte, Administrativo y de Gestión	Comercios: C-2, C-4, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-6, S-7, S-11,S-15, S-16 Equipamiento: Cultura, Salud, Bienestar Social	Servicios: S-5, S-9, S-14, S-15 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Aprovisionamiento, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	
	El Terminal	Residencial - Comercial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3, C-5, C-6 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-8, S-10, S-12, S-13, S-16 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte	Comercios: C-2, C-7 Servicios: S-11,S-15.01, S-15.02, S-15.03 Equipamiento: Aprovisionamiento, Bienestar social, Administrativo y de Gestión	Comercio C-4, C-8 Servicios: S-7, S-9, S-14 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	
	Guanguliquin, Bellavista	Residencial - Comercial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Alta (R-3) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3, C-5, C-6 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-8, S-10, S-12, S-13, S-16 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte	Comercios: C-2, C-4, C-7 Servicios: S-11,S-15.01, S-15.02, S-15.03 Equipamiento: Aprovisionamiento, Bienestar social, Administrativo y de Gestión	Comercio C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-9, S-14 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación, Pasos elevados, interca,biador	
	1 de Mayo, Los Trigales, La Cocha, El Dorado, La Primavera, Humberdina, El Carmelo, Coloma Román Norte, Miraflores	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-11, S-12, S-13 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento (Mercado Minorista 24 de Mayo), Transporte, Administrativo y de Gestión	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8,S-15, S-16 Industria: mediano impacto	Servicios: S-9, S-14, Industria: alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Insfraestructura Servicios Básicos, Especiales	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
	El Cortijo	Residencial		Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Densidad	Comercios, Servicios, Equipamiento	Comercios: C-1, C-2 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4 Equipamiento: Educativo,	Comercios: C-3, C-4, C-7, C-8 Servicios: S-7, S-10, S-11, S-16 Industria: bajo, mediano y alto impacto Bienestar Social, Administrativo y de Gestión, Recreación y Deporte,	Comercios: C-5, C-6 Servicios: S-5, S-6, S-8, S-9, S-12, S-13, S-14, S-15 Industria: alto riesgo, apoyo a la producción. Cultura, Salud, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	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
	San Miguelito, Mantilla	Residencial - Industrial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-2, C-3, C-5, C-6 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-5, S-6, S-8, S-10, S-11, S-13 Industria: bajo y mediano impacto Equipamiento: Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte	Comercios: C-4, C-7 Servicios: S-15, S-16 Industria: alto impacto Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos y Especiales	Comercios: C-8 Servicios: S-4, S-7, S-9, S-12, S-14 Industria: alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Aprovisionamiento, Administrativo y de Gestión	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, Plaza Cordovez, Chalungoto, Trinidad Camacho, Jesús del Gran Poder	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-2, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-11 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educación, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte, Administrativo y Gestión	Comercios: C-4, C-7 Servicios: S-8, S-12, S-13, S-16, S-15 Equipamiento: Cultura, Aprovisionamiento, Infraestructura Servicios Básicos	Comercios: C-5, C-6, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-9, S-14 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Especiales	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
	La Quinta (Nuevo Guanujo), Colinas del Norte (Chorropata), Defensa del Pueblo, Alpachaca, 22 de octubre.	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-2, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-10, S-11, S-12, S-13 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educación, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte	Comercios: C-4, C-5, C-6, C-7 Servicios: S-4, S-15,S-16 Equipamiento: Administrativo y de Gestión, Aprovisionamiento	Comercios: C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-14 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	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

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 7. Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT-2 – Sostenimiento

Subzonas	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)			OBSERVACIONES
							F	L	P	
15 de mayo, Nuevos Horizontes	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	70	210	10	0	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
Cruz Roja, la Pila, 10 de Agosto, Gustavo Lemos	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	70	210	10	0	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
Juan XXIII	200	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Continua con retiro posterior	70	210	10	0	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
9 de Octubre, 5 de Junio	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	70	210	10	0	0	3	En la calle Pichincha, entre la calle Olmedo y Solanda se autorizará has 4 pisos. El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
Montufar	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica / pareada / con retiro posterior	70	210	10	0	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
Gallo Miño Jorín, Las Colinas	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica / pareada / con retiro posterior	70	210	10	0	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
El Terminal	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica / pareada / con retiro posterior	70	210	10	0	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
Guanguliquín, Bellavista	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica / con retiro posterior	70	210	10	0	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
1 de Mayo, Los Trigales, La Cocha, El Dorado, La Primavera, Humberdina, El Carmelo, Coloma Román Norte, Miraflores	200/300/600	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica / pareada / con retiro posterior	70	210	10/12	3/5	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
El Cortijo	200/300/600	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Aislada / pareada / con retiro posterior	70	210	10/12	3/5	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
San Miguelito, Mantilla	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Aislada / pareada / con retiro posterior	70	210	10/12	3/5	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
Centro de Guanujo, Plaza Cordovez, Chalungoto, Trinidad Camacho, Jesús del Gran Poder	Lote existente	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica, continua, continua con retiro posterior y pareada	70	210	10	0/3	3	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
La Quinta (Nuevo Guanujo), Colinas del Norte (Chorropata), Defensa del Pueblo, Alpachaca, 22 de octubre.	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua con retiro posterior y pareada	70	210	10	0/3/5	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

PIT-3: TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN

Se trata de un tratamiento nuevo para la aplicación de norma 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: San Miguelito, Mantilla, la Quinta (Nueva Guanujo), Alpachaca, 22 de octubre, el Cortijo, El Chaupi, Joyocoto, La Floresta, El Dorado, La Cocha, Cacique Guaranga, Coloma Román Sur, Laguacoto, Laguacoto Alto, Vinchoa Central, Vinchoa Grande, Casipamba.

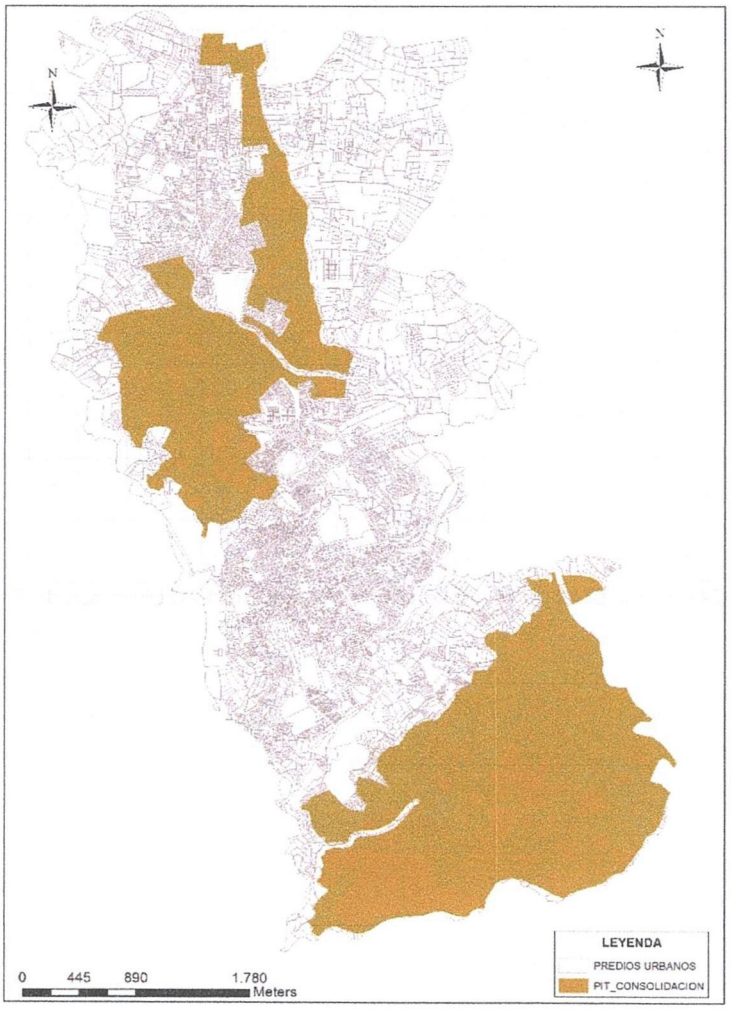


Figura 6. Polígono de intervención territorial PIT-03 Consolidación
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 8. Usos de suelo y tratamiento urbano PIT-3: Consolidación

PIT - TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN (Sectores de referencia)	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT 3: CONSOLIDACION	San Miguelito, Mantilla, la Quinta (Nueva Guanujo)	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-2, C-3, C-5, C-6 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-5, S-6, S-8, S-10, S-11, S-13 Industria: bajo y mediano impacto Equipamiento: Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte	Comercios: C-4, C-7 Servicios: S-15 Industria: alto impacto Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos y Especiales	Comercios: C-8 Servicios: S-4, S-7, S-9, S-12, S-14, S-16 Industria: alto riesgo y apoyo a la producción Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Aprovisionamiento, Administrativo y de gestión	Proyectos de mejoramiento vial, implementación de servicios básicos, construcción de colectores generales, ampliación y complementación de trama urbana.	Estricto cumplimiento de ordenanza GAD Guaranda
	Alpachaca, 22 de octubre, el Cortijo	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-2, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-10 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Recreación y Deporte, Seguridad	Comercios: C-4 Servicios: S-4, S-7, S-11, S-12, S-13, S-15, S-16 Equipamiento: Bienestar Social, Transporte, Administrativo y de gestión	Comercios: C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-8, S-9, S-14 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo y apoyo a la producción Equipamiento: Aprovisionamiento, Infraestructura Servicios básicos, Especiales	Proyectos de mejoramiento vial, implementación de servicios básicos, construcción de colectores generales, ampliación y complementación de trama urbana	Mejorar condición, de la que depende su consolidación /densificación
	El Chaupi, Joyocoto, La Floresta, El Dorado, La Cocha, Cacique Guaranga	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-10 Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Recreación y Deporte, Seguridad	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-7 Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-11, S-12, S-13,, S-15, S-16 Industria: bajo y mediano impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Bienestar Social, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básicos	Comercios: C-6, C-8 Servicios: S-9, S-14 Industria: alto impacto, alto riesgo Equipamiento: Especiales	Implementación de equipamientos de Recreación y deporte (Parque lineal). Administración y de Gestión. Plan Parcial, Intercambiadores y pasos elevados.	Debido a que existe definido la zona rosa dentro de estos barrios, se debe revisar el cuadro de Normativa de Zonas Rosa.
	Coloma Román Sur, Laguacoto, Laguacoto Alto, Vinchoa Central, Vinchoa Grande, Casipamba	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-11, S-12, S-13. Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Recreación y Deporte, Seguridad, Administrativo y de gestión	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-15, S-16 Industria: bajo, mediano y alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Bienestar social, Aprovisionamiento, Transporte, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Comercios: C-8 Servicios: S-9, S-14. Industria: alto riesgo	Proyectos de mejoramiento vial, implementación de servicios básicos, construcción de colectores generales, ampliación y complementación de trama urbana, equipamientos de Recreación y deporte (Areas verdes), Salud, Administración y de Gestión. Plan Parcial.	

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 9. Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT-3 Consolidación

Subzonas	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, frontales y Posteriores (m)			OBSERVACIONES
							F	L	P	
San Miguelito, Mantilla, la Quinta (Nueva Guanujo)	200/300/600	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica / pareada / con retiro posterior	70	210	10/12	3/5	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
Alpachaca, 22 de octubre, el Cortijo	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua con retiro frontal / pareada / con retiro posterior	70	210	10/12	3/5	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
El Chaupi, Joyocoto, La Floresta, El Dorado, La Cocha, Cacique Guaranga	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua con retiro frontal / pareada / con retiro posterior	70	210	10/12	3/5	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
Coloma Román Sur, Laguacoto, Laguacoto Alto, Vinchoa Central, Vinchoa Grande, Casipamba	200/300/600	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Aisladas / Continua con retiro frontal / pareada / con retiro posterior	70	210	10/12	3/5	0	3	El tipo de la implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

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: Bellavista, Loma de Guaranda, Guanguliquin (Parte Norte), Miraflores, Negroyaco, Coloma Román Norte, Nuevos Horizontes y los Tanques, La Prensa, Cacique Guaranga (Incluye el Centro Cultural Indio Guaranga) y sus laderas, aledaños a la ciudadela Juan XXIII, Fausto Bazantes, San Jacinto, 5 de junio (incluye la Plaza del Carnaval), Montufar, la Merced, Marcopamba, la Playa, Camilo Montenegro, Laguacoto Alto, El Peñon, Vinchoa Central, San Bartolo.

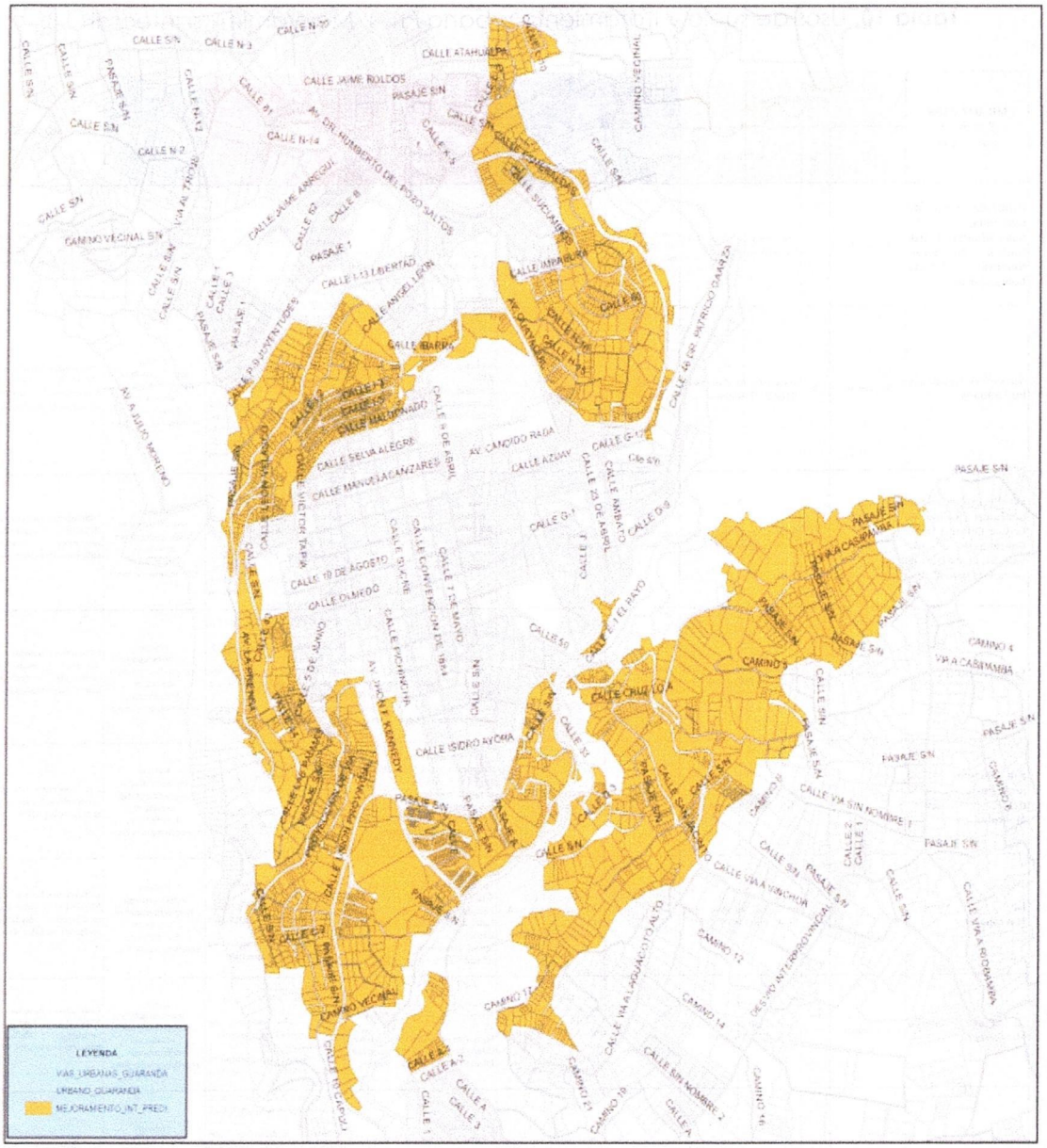


Figura 7. Polígono de intervención territorial PIT-04 Mejoramiento Integral
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 10. Usos de suelo y tratamiento urbano PIT-4: Mejoramiento Integral

PIT - TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN (Sectores de referencia)	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-4: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Bellavista, Loma de Guaranda, Guanguliquin (Parte Norte), Miraflores, Negroyaco, Coloma Román Norte	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-3 Industria: bajo impacto	Comercios: C-2, C-4 Servicios: S-2, S-4, S-7, S-10, S-11, S-12,, S-15 S-16 Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Seguridad, Recreación y Deporte	Comercios: C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-8, S-9, S-13, S-14 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios	Proyectos de vivienda de interés social, implementación de áreas verdes.	Edificaciones basadas en norma NEC-2015, controlada y restringida. Medidas de mitigación en laderas en R1
	Nuevos Horizontes y los Tanques	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3	Servicios: S4, S-10, S-11, S-13,, S-15, S-16 Industria: bajo impacto Equipamiento: Seguridad, Administrativo y de gestión.	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8. Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-12, S-14 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Aprovisionamiento, Transporte, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales.	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
	La Prensa, Cacique Guaranga (Incluye el Centro Cultural Indio Guaranga) y sus laderas, aledaños a la ciudadela Juan XXIII	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-3	Comercios: C-2, C-4 Servicios: S-2, S-10, S-11, S-12, S-16 Industria: bajo impacto Equipamiento: Cultura, Recreación y Deporte, Seguridad, Administrativo y de gestión	Comercios: C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-13, S-14, S-15 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Educativo, Salud, Bienestar Social, Aprovisionamiento, Transporte, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales.	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
	Fausto Bazantes	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios	Comercios: C-1 Servicios: S-1, S-2, S-3	Comercios: C-3 Servicios: S-11, S-12, S-13 Industria: bajo impacto Equipamiento: Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básicos.	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-14, S-15, S-16 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Educativo, Aprovisionamiento, Transporte, Especiales.	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
	San Jacinto, 5 de junio (incluye la Plaza del Carnaval), Montufar	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3	Comercios: C-4, C-5, C-6 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-10, S-11, S-12, S-13, , S-15 ,S-16 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educativo, Salud, Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte, Administrativo y de gestión	Comercios: C-2, C-7, C-8 Servicios: S-4, S-8, S-9, S-14 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Cultura, Bienestar Social, Aprovisionamiento, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	Los comercios C-5,C-6 y los servicios S-5, S-6 se permitirá en la zona de la plaza del Carnaval
	La Merced, Marcopamba.	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-3, S-10, S-11 Industria: bajo impacto	Comercios: C-4, C-5, C-6 Servicios: S-2, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-12, S-13,, S-15, S-16 Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión.	Comercios: C-2, C-7, C-8 Servicios: S-9, S-14 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos, Especiales.	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
	La Playa, Camilo Montenegro	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-3, S-7, S-10, S-11 Industria: bajo y mediano impacto. Equipamiento: Recreación y Deporte	Comercios: C-4, C-5, C-6 Servicios: S-2, S-4, S-5, S-8, S-12, S-15 Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Seguridad, Infraestructura Servicios Básicos	Comercios: C-2, C-7, C-8 Servicios: S-6, S-9, S-13, S-14, S-16 Industria: alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión, Especiales.	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
	Laguacoto Alto, El Peñon, Vinchoa Central, San Bartolo	Residencial	R	Residencial de Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-3, S-10, S-11 Industria: bajo impacto	Comercios: C-4 Servicios: S-2, S-4, S-8, S-13,S-15, S-16 Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Seguridad, Recreación y Deporte	Comercios: C-2, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-9, S-12, S-14 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales.	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	El centro de faenamiento existente funcionará hasta que se realice el nuevo proyecto.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 11. Características de ocupación y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT -4 Mejoramiento Integral

Subzonas	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)			OBSERVACIONES
							F	L	P	
Bellavista, Loma de Guaranda, Guangüiquín (Parte Norte), Miraflores, Negroyaco, Coloma Román Norte.	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada, continua con retiro, retiro posterior	70	210	10	3	3	3	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, y el tipo de implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
Nuevos Horizontes y los Tanques	100/200/300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Pareada, continua con retiro, retiro posterior	70	140	10	3	3	3	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, y el tipo de implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
La Prensa, Caclaue, Guaranga (Incluye el Centro Cultural Indio Guaranga) y sus laderas, aledaños a la ciudadela Juan XXIII.	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada, continua con retiro, retiro posterior	70	210	8/10	3	3	3	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, y el tipo de implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
Fausto Bazantes	100	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Continua con retiro	70	140	6	3	0	3	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, y el tipo de implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
San Jacinto, 5 de junio (Incluye la Plaza del Carnaval), Montufar	200/300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Continua sobre línea de fábrica, pareada, continua con retiro	70	140	8/10	3	0	3	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, y el tipo de implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
La Merced, Marcopamba.	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada, continua con retiro	70	210	6	3	0	3	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, y el tipo de implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
La Playa, Camilo Mortenegro	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua con retiro, pareada	70	210	10	3	0	3	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, y el tipo de implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.
Laguacoto Alto, El Peñon, Vinchoa Central, San Bartolo	200/300/400	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Continua con retiro, pareada	70	140	10	3	0	3	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, y el tipo de implantación de las edificaciones estará de acuerdo a la ubicación del barrio o urbanización.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

PIT-5: TRATAMIENTO URBANISTICO DE DESARROLLO INTEGRAL Y URBANÍSTICO

Corresponde a zonas con aptitud para el desarrollo como Chalungoto, San Miguelito, y vía Echeandía, Tomabela, el Chaupi y 6 zonas identificadas dentro del *"PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR CHAQUISHCA (POLIGONO DE DESARROLLO)"* que se describen a continuación:

Zona 1(Z1) compuesta de 8 manzanas (MZ), con una Eje Arterial Longitudinal (Eje AL1) tres ejes colectores primarios (Eje CP 1-2-3) y cuatro ejes colectores secundarios (EJE CS 1-2-3-4).

Zona 2 compuesta de 12 manzanas, con tres ejes arteriales longitudinales (Eje AL1, Eje AL2, Eje AL3), dos ejes arteriales transversales (Eje AT1, Eje AT2), dos ejes colectores primarios (Eje CP 4-5) y cinco ejes colectores secundarios (Eje CS 5-6-7-8-9).

Zona 3 (Z3) compuesta de 5 manzanas, cuenta con dos ejes arteriales longitudinales (Eje AL2, Eje AL3), dos ejes arteriales transversales (Eje AT2, Eje AT3), dos ejes colectores primarios (Eje CP 4-5) y un eje colector secundario (Eje CS 9).

Zona 4 (Z4) compuesta de 12 manzanas, con cuatro ejes arteriales longitudinales (Eje AL1, Eje AL2, Eje AL3, Eje AL4), un eje arterial transversal (Eje AT 4), dos ejes colectores primarios (Eje CP 4-5) y cuatro ejes colectores secundarios (Eje CS 10-12-13).

Los usos de suelo y tratamiento urbanos, características de ocupación y tratamiento urbanístico por tipos de lotes, se detallan en los siguientes cuadros:

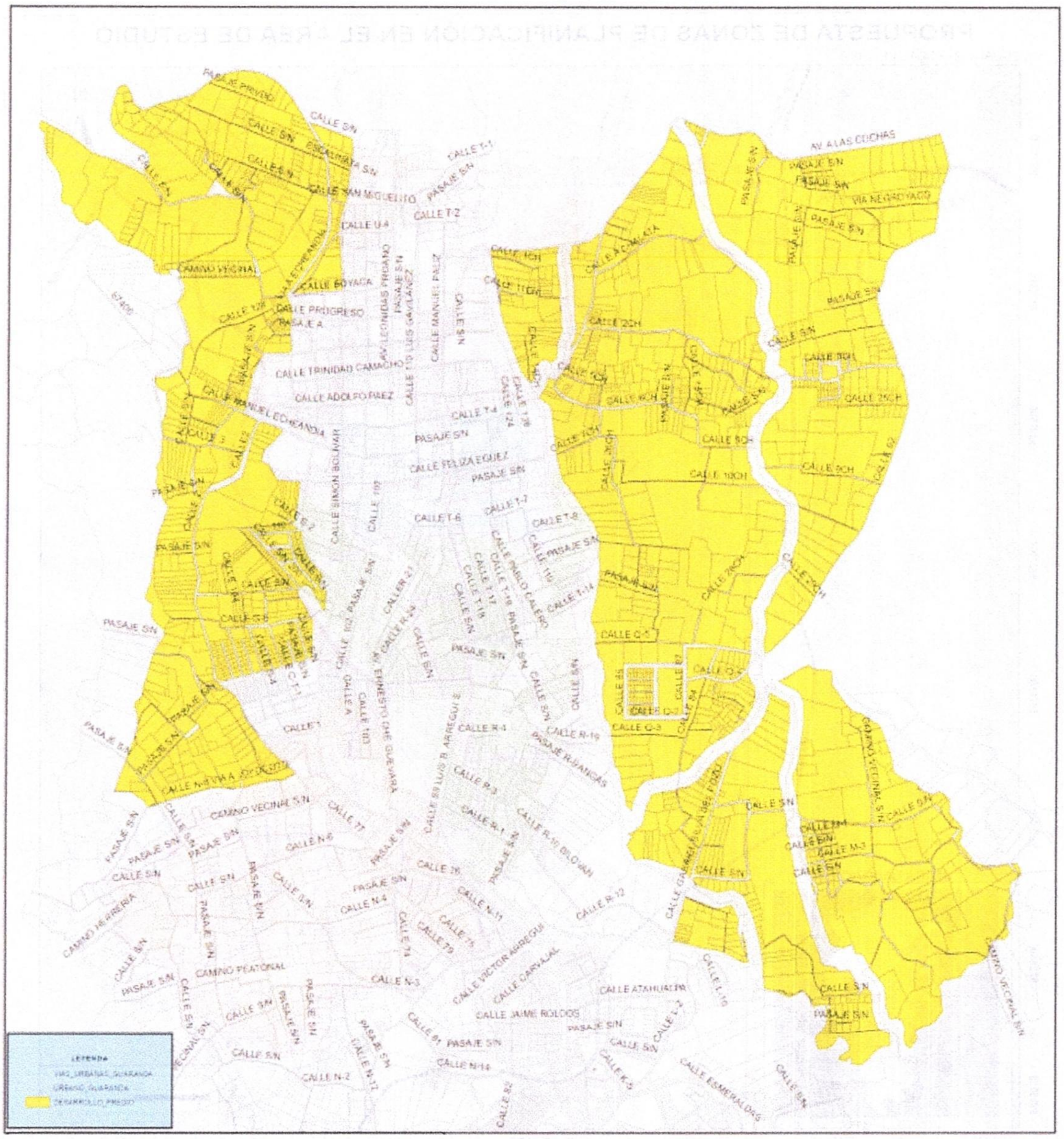


Figura 8. Polígono de intervención territorial PIT-05 Desarrollo Integral y Urbanistico
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

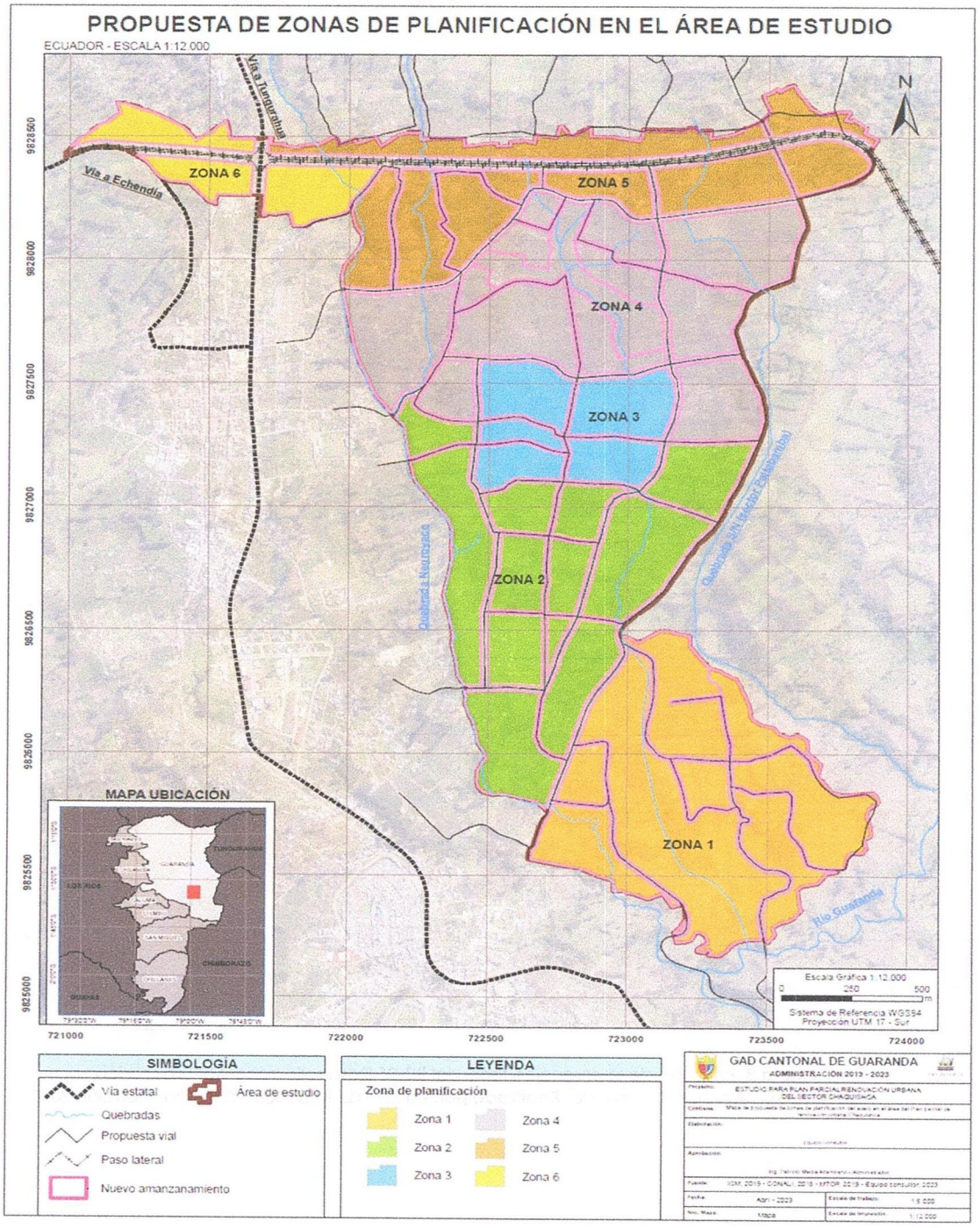


Figura 9. Mapa de zonificación del Sector Chaquishca
Fuente: Estudio para Plan Parcial Renovación Urbana del Sector Chaquishca; **Realizado por:** Equipo Consultor 2023

Tabla 12. Usos de suelo y tratamiento urbano PIT-5: Desarrollo Integral y Urbanístico

PIT - TRATAMIENTO	ZONAS	MANZANAS	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
			USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-5 DESARROLLO	ZONA 1	1 - 2 -3 - 4 - 5 - 6 - 7- 8	Mixto múltiple (Comercio y Residencial)	M	Residencial baja (R-1), media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Equipamiento	Comercios: C- 1, C-3 Servicios: S- 1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-11, S-12, S-13 Equipamiento: Educativo, Salud, Recreación y Deporte, Seguridad	Comercios: C-2, C-4 Servicios: S-16 Industria: bajo y mediano impacto Equipamiento: Cultura	Comercios: C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-14, S-15 Industria: alto impacto, alto riesgo a la producción Equipamiento: Bienestar Social, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de Gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Amanzanamiento, estructura vial y compensación lotes (trazado vial)	Plan Parcial de movilidad y urbanismo.
	ZONA 2	1 - 2 -3 - 4 - 5 - 6 - 7- 8 - 9 -10 - 11 - 12	Mixto múltiple (Comercio y Residencial)	M	Residencial baja (R-1), media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C- 1 C-2, C-3, C-5, C-6 Servicios: S- 1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-11, S-12 Industria: bajo impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Recreación y Deporte	Comercios: C-4, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-13, S-16 Industria: mediano impacto Equipamiento: Bienestar Social, Seguridad, Transporte, Administrativo y de gestión	Servicios: S-9, S-14, S-15 Industria: alto impacto, alto riesgo Equipamiento: Aprovisionamiento, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Amanzanamiento, estructura vial y compensación lotes (trazado vial)	Plan Parcial de movilidad y urbanismo.
	ZONA 3	1 - 2 -3 - 4 - 5	Gestión y Servicios Administrativos Sectoriales	G	Educación sectorial Salud Sectorial (Clínica) Asistencia Social Estación de Bomberos Agencias municipales, CNT, Funerarias	Equipamiento y Servicios	Comercios: C- 1, C-3 Servicios: S- 1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-11, S-12, S-13 Equipamiento: Educación, Cultura, Salud, Recreación y Deporte, Seguridad, Administrativo y de Gestión	Comercios: C-2, C-4 Servicios: S-7, S-8, S-16 Equipamiento: Transporte, Bienestar Social	Comercios: C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-9, S-14, S-15 Industria: bajo, mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción Equipamiento: Aprovisionamiento, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Amanzanamiento, estructura vial y compensación lotes (trazado vial)	Plan Parcial de movilidad y urbanismo.
	ZONA 4	1 - 2 -3 - 4 - 5 - 6 - 7- 8 - 9 -10 - 11 - 12	Mixto múltiple (Comercio y Residencial)	M	Residencial baja (R-1), media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C- 1, C-2, C-3, C-5, C-6 Servicios: S- 1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-11, S-12 Industria: bajo impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Recreación y Deporte	Comercio: C-4, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-13, S-16 Industria: medio impacto Equipamiento: Bienestar Social, Seguridad, Transporte, Administrativo y de gestión, Especiales	Servicios: S-9, S-14, S-15 Industria: alto impacto, alto riesgo Equipamiento: Aprovisionamiento, Infraestructura Servicios Básicos	Amanzanamiento, estructura vial y compensación lotes (trazado vial)	Plan Parcial de movilidad y urbanismo.
	ZONA 5	1 - 2 -3 - 4 - 5 - 6 - 7- 8 - 9	Zona especial de crecimiento múltiple	C	Comercio, Residencial baja (R-1) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C- 1, C-2, C-3, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S- 1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-16 Industria: bajo, mediano, alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Salud, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión	Comercio: C-4 Equipamiento: Educativo, Cultura, Recreación y Deporte, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Servicios: S-8, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-14, S-15 Industria: alto riesgo Equipamiento: Bienestar Social	Amanzanamiento, estructura vial y compensación lotes (trazado vial). Zona de Amortiguamiento y control en el áre ade influencia del paso lateral, implemetación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Plan Parcial de movilidad y urbanismo.
	ZONA 6	1 - 2 - 3	Mixto múltiple (Comercio y Residencial)	M	Comercio, Residencial baja (R-1) y media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C- 1, C-3 Servicios: S- 1, S-2, S-3 Industria: bajo impacto	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-10, S- 11, S-12, S-13, S-16 Industria: mediano y alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión	Servicios: S-9, S-14, S-15 Industria: alto riesgo Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Amanzanamiento, estructura vial y compensación lotes (trazado vial). Zona de Amortiguamiento y control en el áre ade influencia del paso lateral, implemetación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Plan Parcial de movilidad y urbanismo.
	Chalungoto, San Miguelito, y vía Echeandía	N/A	Mixto múltiple (Comercio y Residencial)	M	Comercio, Residencial baja (R-1) y media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria Equipamiento	Comercios: C- 1, C-3, C-5, C-6 Servicios: S- 1, S-3, S-10, S-11, S-12 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educación, Cultura, Salud, Recreación y Deporte	Comercios: C-2, C-4, C-7, C-8 Servicios: S-2, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-13, S-16 Industria: mediano impacto, alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Bienestar social, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de Gestión, Especiales	Servicios: S-9, S-14, S-15 Industria: alto riesgo Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos	Plan Parcial	Dotación de alcantarillado, abastecimiento de energía eléctrica, agua y sistemas de recolección de basura.
	Tomabela, el Chaupi	N/A	Mixto múltiple (Comercio y Residencial)	M	Comercio, Residencial baja (R-1) y media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C- 1, C-2, C-3 Servicios: S- 1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-11, S-12 Industria: bajo impacto	Comercios: C-4, C-5, C-6, C-7 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-13, S-16 Industria: mediano impacto y apoyo a la producción Equipamiento: Educación, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión	Comercio: C-8 Servicios: S-9, S-14, S-15 Industria: alto impacto, alto riesgo Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Amanzanamiento, estructura vial y compensación lotes (trazado vial)	Dotación de alcantarillado, abastecimiento de energía eléctrica, agua y sistemas de recolección de basura.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 13. Características de ocupación y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT-5 Desarrollo Integral y Urbanístico

ZONAS	MANZANAS	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)			OBSERVACIONES
								F	L	P	
ZONA 1 (URBANO)	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8	300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada continua con retiros frontal, lateral y posterior	60	180	10	3	3	3	
ZONA 2 (URBANO)	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada continua con retiros frontal, lateral y posterior	60	180	10	3	3	3	
ZONA 3 (URBANO)	1 - 2 - 3 - 4 - 5	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada continua con retiros frontal, lateral y posterior	60	180	10	3	3	3	
ZONA 4 (URBANO)	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada continua con retiros frontal, lateral y posterior	60	180	10	3	3	3	
Chalungoto, San Miguelito, y vía Echeandia	——	De 200 a 2000	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada continua con retiros frontal, lateral y posterior, aislada	75	225	10	3	0	3	Area propuesta para zona zoja.
Tomabela, el Chaupi	——	De 200 a 1500	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada continua con retiros frontal, lateral y posterior, aislada	75	225	20	5	3	3	

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

PIT-6: CONSERVACIÓN ECOLÓGICA Y RIESGOS

Corresponde a las condiciones de desfavorable para ámbitos constructivos por los altos niveles de riesgo, establecen en sectores como: Laderas de Colinas (San Bartolo, Tililac, Talalac, 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), Pircapamba, La Merced baja.

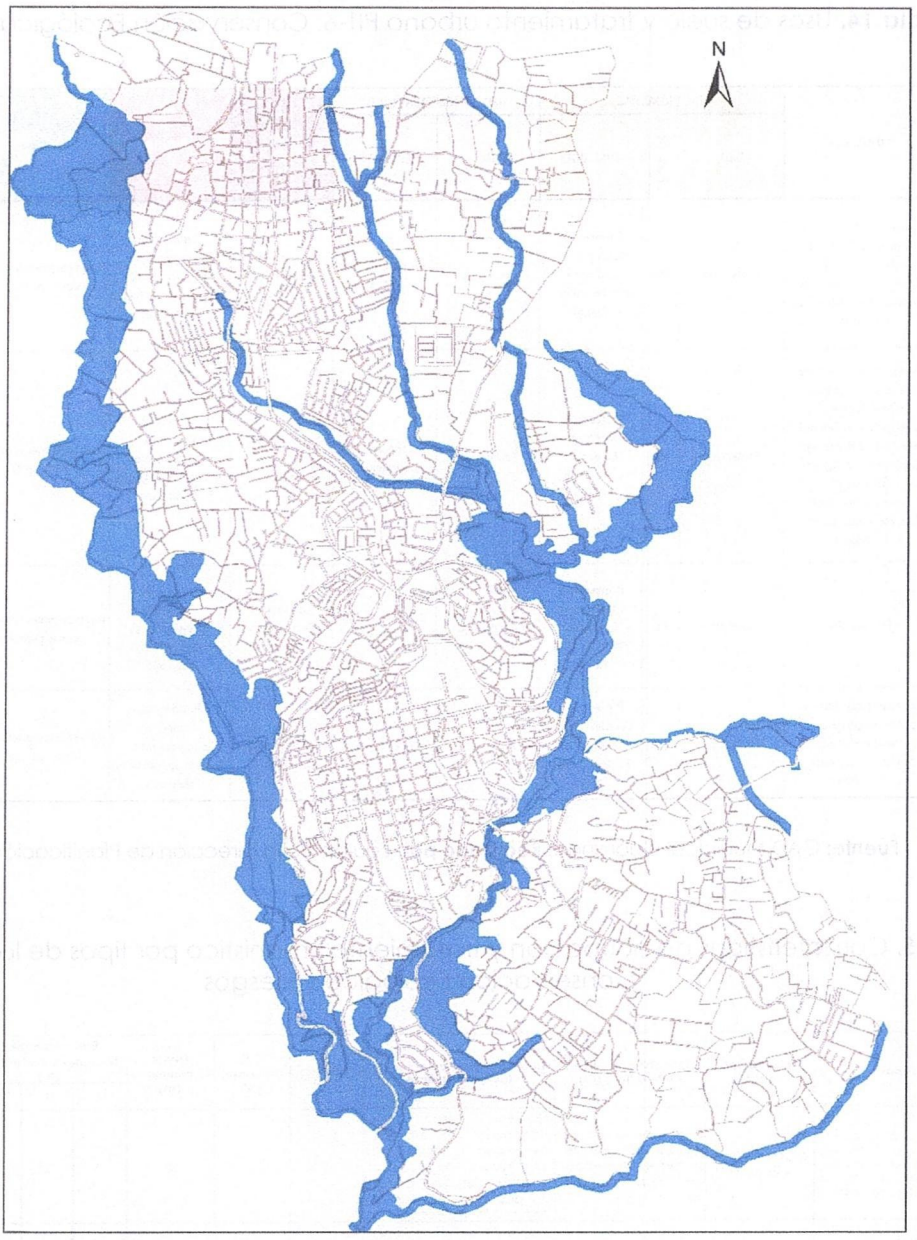


Figura 10. Polígono de intervención territorial PIT-06 Conservación Ecológica Y Riesgos
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 14. Usos de suelo y tratamiento urbano PIT-6: Conservación Ecológica y Riesgo

PIT - TRATAMIENTO	SUBZONAS	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-6: CONSERVACIÓN (ECOLÓGICA-RIESGO)	Laderas de los barrios Chalungoto, Tomabela, Joyocoto, Cacique Guaranga, la Prensa, San Jacinto, la Merced, Socabon, Laguacoto.	Protección	PE	Protección y Conservación Ecológica, Protección por Riesgo	Recreación	S11(Recreación pasiva)	Equipamiento: Recreación y Deporte	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria de todo tipo	Intervenciones acordes con el paisaje	Zonas con amenaza alta a sismos y deslizamientos, áreas con cobertura vegetal. Mantener el paisaje natural, medidas de mitigación, reforestación y protección de laderas
	Riveras de ríos Guaranda, Salinas, Conventillo. Coloma Román Sur, Marcopamba, el Peñon, la Playa, Camilo Montenegro, San Bartolo, Bellavista, Negroyaco. Zonas de quebradas Tomabela, Suruhuayco, Putsucalle.	Protección	PE	Protección y Conservación Ecológica, Protección por Riesgo	Recreación	S11(Recreación pasiva)	Equipamiento: Recreación y Deporte	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria de todo tipo	Intervenciones acordes con el paisaje	Mantener el paisaje natural, medidas de mitigación de riesgo de inundación
	Pircapamba	Protección	PE	Protección y Conservación Ecológica, Protección por Riesgo	Recreación	S11(Recreación pasiva)	Equipamiento: Recreación y Deporte	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria de todo tipo	Intervenciones acordes con el paisaje	Mantener el paisaje natural, medidas de mitigación de riesgo de inundación
	Calle 5 de junio desde el pasaje Arupo hasta el puente sobre Rio Salinas Nacional (Guaranda-Chimbo)	Protección	PE	Protección y Conservación Ecológica, Protección por Riesgo	Recreación	Area verde	Servicios: S-11 (Recreación pasiva), S-14	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria de todo tipo	Intervenciones acordes con el paisaje	Mantener el paisaje natural, medidas de mitigación, reforestación y protección de laderas

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 15. Características de ocupación y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT-6 Conservación Ecológico y Riesgos

Subzonas	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)			OBSERVACIONES
							F	L	P	
Laderas de los barrios Chalungoto, Tomabela, Joyocoto, Cacique Guaranga, la Prensa, San Jacinto, la Merced, Socabon, Laguacoto.	Mantener lotes existentes	Mantener altura de edificación existente, implementar medidas de reducción de riesgos	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. Coloma Román Sur, Marcopamba, el Peñon, la Playa, Camilo Montenegro, San Bartolo, Bellavista, Negroyaco. Zonas de quebradas Tomabela, Suruhuayco, Putsucalle.	Mantener lotes existentes	Mantener altura de edificación existente, implementar medidas de reducción de riesgos	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	
Pircapamba	Mantener lotes existentes	Mantener altura de edificación existente, implementar medidas de reducción de riesgos	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	
Calle 5 de junio desde el pasaje Arupo hasta el puente sobre Rio Salinas Nacional (Guaranda-Chimbo)	Mantener lotes existentes	Mantener altura de edificación existente, implementar medidas de reducción de riesgos	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	

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

PIT-7: INFLUENCIA DEL PASO LATERAL

Se establece un circuito periférico de desarrollo sobre un eje conector con vías internas existentes que recorre de norte a sur y viceversa, se le identifica como un polígono de intervención de Influencia del paso Lateral y se aplica con una franja de 500 metros desde el eje de la vía a cada lado, para amortiguamiento y control en el área de influencia del paso lateral, tiene una normativa específica de ocupación, uso y fraccionamiento del suelo, al igual que los estándares rurales y simbología de servicios.

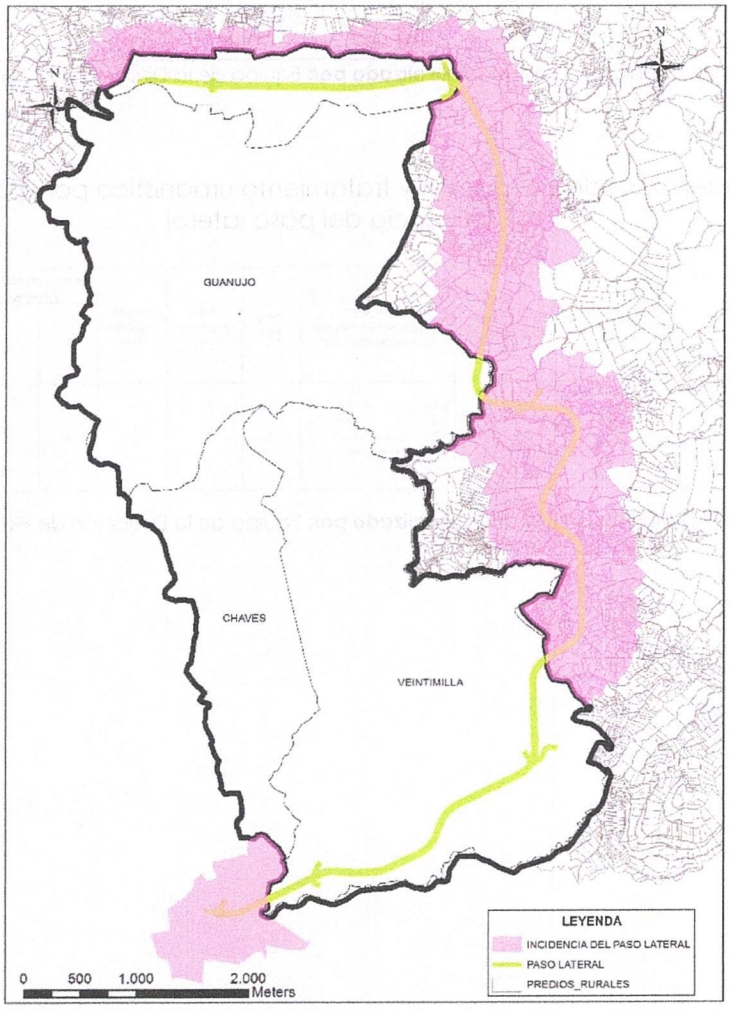


Figura 11. Polígono de intervención territorial PIT-07 Influencia del Paso Lateral
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 16. Usos de suelo y tratamiento urbano PIT-7: Influencia del Paso Lateral

PIT - TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN (Sectores de referencia)	USO PRINCIPAL		USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	USO	TIPOLOGÍA				
P-7: INFLUENCIA DEL PASO LATERAL	RURAL	Comercial	C	Residencial, Comercios, Servicios	Comercio	Residencial (R-1), (R-2), (R-3) Comercios: C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S- 5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-14, S-15, S-16 Industria: bajo, medio y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción Equipamiento: Educación, Salud, Bienestar social, Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte, Especiales. Cultura, Aprovisionamiento, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básicos	——	Proyectos como el Camal, el Terminal Terrestre, Equipamientos Recreación y Deporte. Dotar de servicios básicos, trazado de trama urbana y mejoramiento de vías de acceso o conexión a nuevos equipamientos.	

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 17. Características de ocupación y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT-7 Influencia del paso lateral

Subzonas	SECTORES DE REFERENCIA	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)			OBSERVACIONES
								F	L	P	
Influencia del Paso Lateral	RURAL	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	

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

PIT-8: ZONA ESPECIAL DE CRECIMIENTO COMERCIAL

Se establece un polígono en el que se desarrolla como zona especial de incidencia comercial del nuevo mercado mayorista ubicado en el área rural con vías colectoras existentes (Guanujo, las Cochas y paso lateral norte), tiene una normativa específica de ocupación, uso y fraccionamiento del suelo, al igual que los estándares rurales y simbología de servicios.

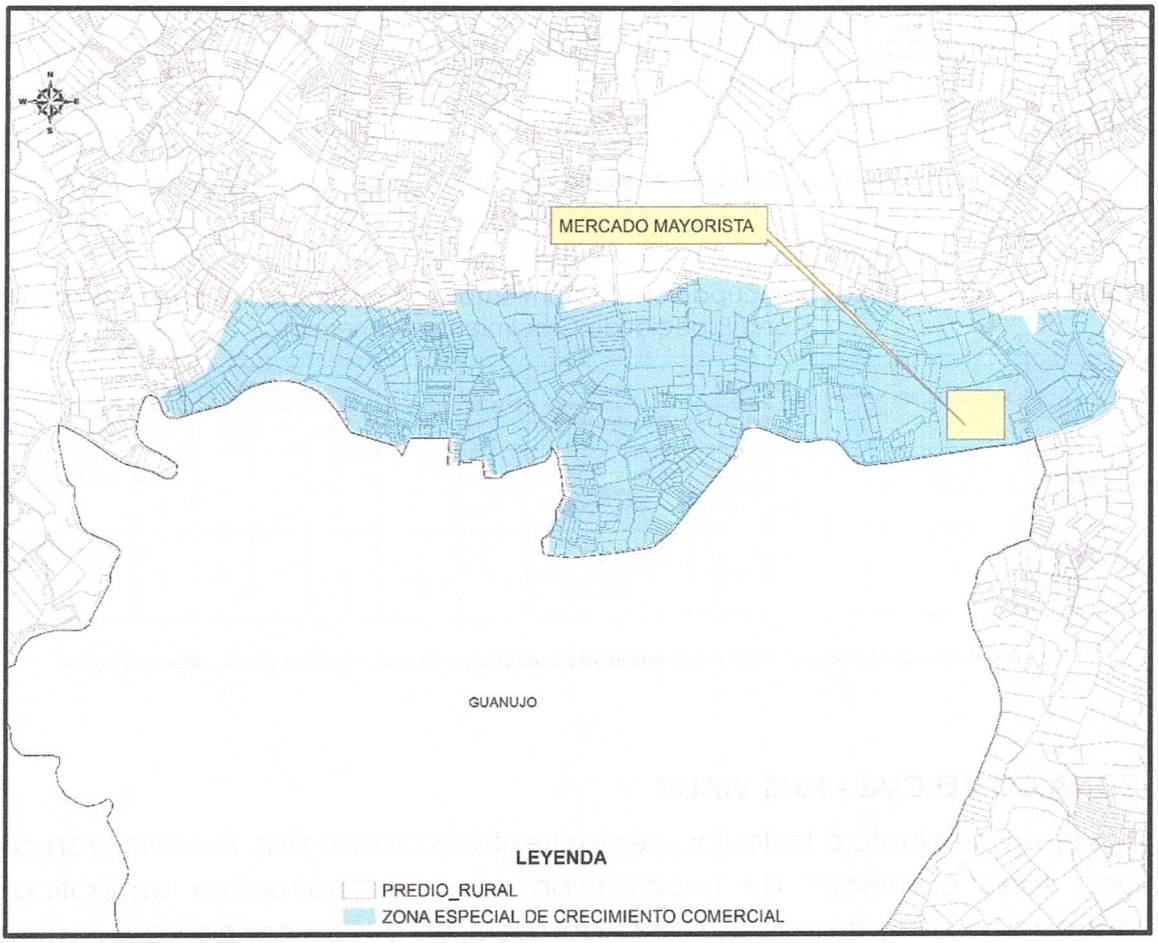


Figura 12. Polígono de intervención territorial Pit-8: Zona Especial de Crecimiento Comercial
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 18. Usos de suelo y tratamiento urbano PIT-8: Zona Especial de Crecimiento Comercial

PIT - TRATAMIENTO	ZONAS	MANZANAS	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
			USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
P-8: ZONA ESPECIAL DE CRECIMIENTO COMERCIAL	ZONA 5	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	Zona especial de crecimiento múltiple	C	Comercio, Residencial baja (R-1) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-2, C-3, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-16 Industria: bajo, mediano, alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Salud, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión	Comercio: C-4 Equipamiento: Educativo, Cultura, Recreación y Deporte, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Servicios: S-8, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-14, S-15 Industria: alto riesgo Equipamiento: Bienestar Social	Amanzanamiento, estructura vial y compensación lotes (trazado vial). Zona de Amortiguamiento y control en el áre ade influencia del paso lateral, implemetación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Plan Parcial de movilidad y urbanismo.
	ZONA 6	1 - 2 - 3	Mixto múltiple (Comercio y Residencial)	M	Comercio, Residencial baja (R-1) y media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3 Industria: bajo impacto	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-10, S-11, S-12, S-13, S-16 Industria: mediano y alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión	Servicios: S-9, S-14, S-15 Industria: alto riesgo Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Amanzanamiento, estructura vial y compensación lotes (trazado vial). Zona de Amortiguamiento y control en el áre ade influencia del paso lateral, implemetación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Plan Parcial de movilidad y urbanismo.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 19. Características de ocupación y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT-8: Zona Especial de Crecimiento Comercial

ZONAS	MANZANAS	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)			OBSERVACIONES
								F	L	P	
ZONA 5 (RURAL)	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	1000	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada continua con retiros frontal, lateral y posterior	60	180	10	3	3	3	Zona especial de crecimiento comercial en zona rural
ZONA 6 (RURAL)	1 - 2 - 3	1000	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada continua con retiros frontal, lateral y posterior	60	180	10	3	0	3	Zona especial de crecimiento comercial en zona rural

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

ZONA COMERCIAL - EJES VIALES

Los ejes viales junto a todos los predios frentistas a estas vías, se definieron como una zona comercial de intervención con una normativa específica de ocupación, uso y fraccionamiento del suelo, ya que se considera que a futuro serán un eje vial consolidado en el que podría prestar servicios, comercios, equipamientos, etc., e impactarán directamente en la actividad económica y social de la ciudad, contará con nuevos sistemas de movilidad complementarios y de conexión con la ciudad.

Los ejes conectores definidos se describen a continuación:

- Eje – 01: Vía Nacional comprendida desde el Puente Vía a Chimbo hasta salida a Ambato.
- Eje – 02: Vía Antigua a Riobamba desde el Puente a Vinchoa hasta Tagma.
- Eje – 03: Vía la Prensa desde la Vía desde el Museo de la Guitarra hasta la calle Libertad.
- Eje – 04: Av. Guayaquil comprendida por dos tramos: desde el Intercambiador hasta la Coloma Román Norte, Av. Humberto del Pozo Saltos desde el Intercambiador hasta la Intersección con la Calle Benedicto González, y desde la calle Benedicto González continuando con la calle Simón Bolívar hasta la Plaza Comercial de Animales.
- Eje – 05: Av. Gabriel Silva del Pozo comprendida por los tramos: Desde la Av. Alfredo Noboa Montenegro hasta la calle Bromelias y desde la calle Bromelias hasta la Vía a las Cochas.
- Eje – 06: Av. Teniente Romero Rodríguez desde la Policía Nacional (Tránsito) a Vinchoa, Casipamba hasta Quebrada S/N.
- Eje – 07: Av. Realidad Bolivarense desde la Vía la Prensa hasta la calle Benedicto González.
- Eje – 08: Paso Lateral (Urbano) definida por la afectación de Vinchoa Grande.

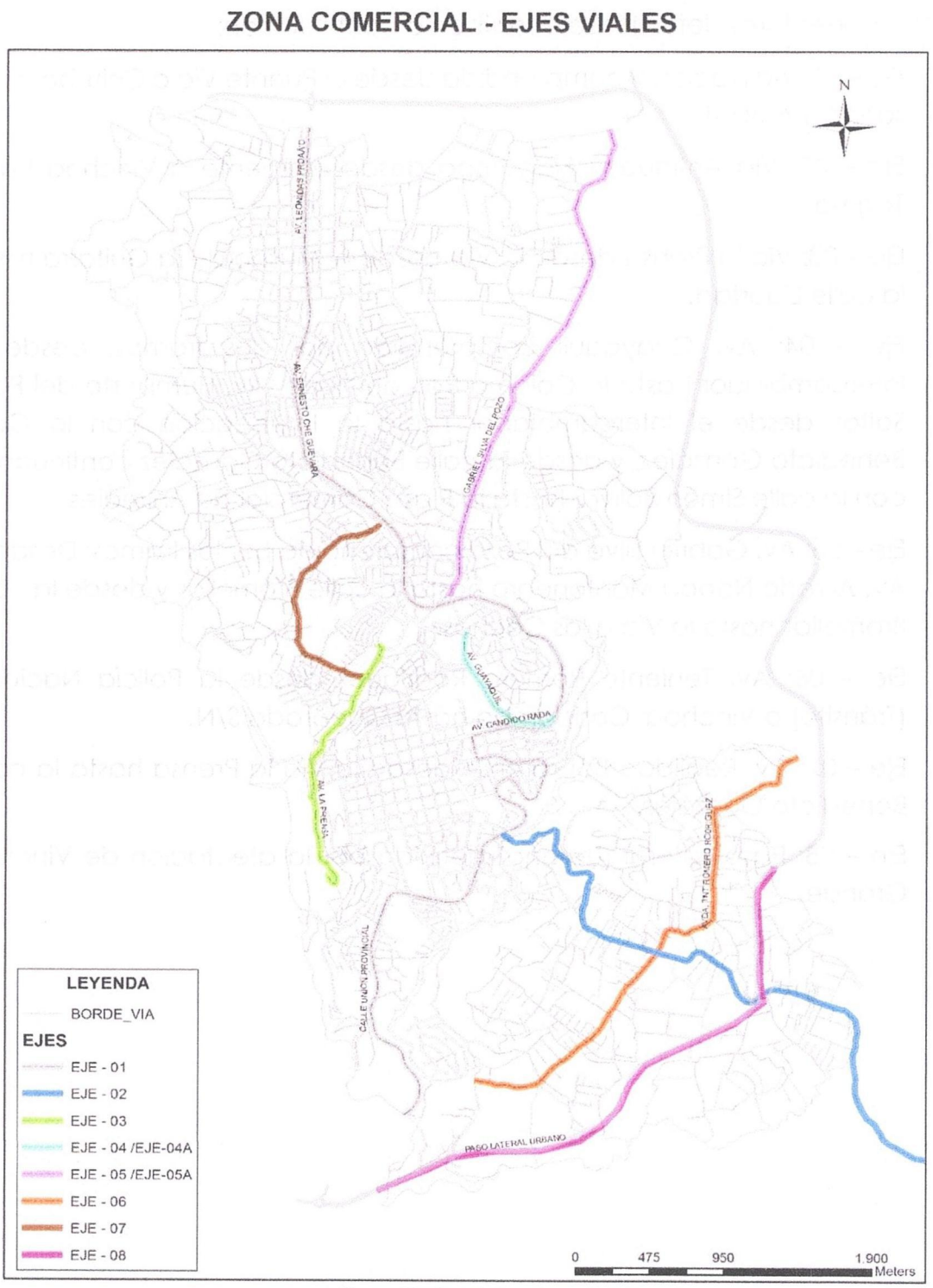


Figura 13. Ejes Viales – Zona Comercial
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo la Dirección de Planificación 2024

Tabla 20. Usos de suelo y tratamiento urbano Zona Comercial – Ejes Viales

PIT - TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN (Sectores de referencia)	USO PRINCIPAL		USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	USO	TIPOLOGÍA				
VIA NACIONAL	DESDE PUENTE VIA A CHIMBO HASTA SALIDA A AMBATO	Múltiple	EJE -01	Comercios, Servicios, Equipamiento	Comercios: C-1, C-2, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-12, S-13 Equipamiento: Seguridad, Transporte	Comercios: C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5.01, S-5.02, S-5.03, S-5.04, S-6, S-7, S-16 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educativo, Salud	Servicios: S-8, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-14, S-15 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Cultura, Bienestar Social, Recreativo y Deporte, Aprovisionamiento, Administrativo y de Gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Sostenimiento y Mejoramiento Vial	Los establecimientos existentes obligatoriamente deberán cumplir con las normas arquitectónicas y ambientales, caso contrario deberán reubicarse según el plazo determinado por la Dirección de Planificación una vez que se realice la inspección técnica y se notifique. Además, deberán contar con el registro Ambiental regularizado ante el SUIA del MAATE, lo establecido por el GADCG, y las entidades competentes que regulan. Los 6 predios ubicados en el Barrio la Merced Baja, que forman parte del Acta Compromiso de fecha 5 de junio de 2024, entre el GADCG y sus propietarios tendrán la posibilidad de construcción bajo normativas establecidas por la Dirección de Planificación.
VÍA ANTIGUA A RIOBAMBA	DESDE EL PUENTE A VINCHOA HASTA TAGMA	Múltiple	EJE -02	Comercios, Servicios, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3 Equipamiento: Seguridad	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7 Servicios: S-4, S-5.01, S-5.02, S-5.03, S-5.04, S-6, S-7, S-8, S-12, S-13, S-16 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educativo, Salud, Transporte	Comercio: C-8 Servicios: S-9, S-10, S-11, S-12, S-14, S-15 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción Equipamiento: Cultura, Bienestar Social, Recreativo y Deporte, Aprovisionamiento, Administrativo y de Gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Sostenimiento y Mejoramiento Vial	
VIA LA PRENSA	VIA DESDE EL MUSEO DEL CARNAVAL HASTA LA CALLE LIBERTAD	Múltiple	EJE -03	Comercios, Servicios	Comercios: C-1 Servicios: S-1, S-3	Comercios: C-3, C-4, C-5, C-6 Servicios: S-2, S-5, S-7, S-10, S-11, S-12, S-13, S-15.01, S-16 Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación Social, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión.	Comercios: C-2, C-7, C-8 Servicio: S-4, S-6, S-9, S-9, S-14, S-15.02, S-15.03 Industria: bajo, mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Sostenimiento y Mejoramiento Vial	No se permitirán nuevas en el área urbana ni en su cercanía.
AV. GUAYAQUIL	DESDE EL INTERCAMBIADOR HASTA LA COLOMA ROMAN NORTE, AV. HUMBERTO DEL POZO SALTOS DESDE EL INTERCAMBIADOR HASTA LA INTERSECCIÓN CON LA CALLE BENEDICTO GONZÁLEZ	Múltiple	EJE -04	Comercios, Servicios	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, S-7, S-10, S-11, S-12, S-13, S-16 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educativo, Cultura, Transporte, Administrativo y de gestión	Comercios: C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-8, S-9, S-14, S-15 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción Equipamiento: Salud, Bienestar social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Sostenimiento y Mejoramiento Vial	
	CALLE BENEDICTO GONZÁLEZ CONTINUANDO CON LA CALLE SIMÓN BOLIVAR HASTA LA PLAZA COMERCIAL DE ANIMALES	Múltiple	EJE -04A	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C-1, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-15.01, S-5.02 Industria: bajo impacto	Comercios: C-2 Industria: mediano impacto Equipamiento: Seguridad	Comercios: C-8, Servicios: S-7, S-8, S-9, S-10, S11, S-12, S-13, S-14, S-15.03, S-16 Industria: alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción, Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar social, Aprovisionamiento, transporte, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Sostenimiento y Mejoramiento Vial	
AV. GABRIEL SILVA DEL POZO	DESDE LA AV. ALFREDO NOBOA MONTENEGRO HASTA LA CALLE BROMELIAS	Múltiple	EJE -05	Comercios, Servicios	Comercios: C-1, C-2, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3	Servicios: S-4 Industria: bajo impacto Equipamiento: Recreación y Deporte, Seguridad, Administrativo y de gestión	Comercios: C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-14, S-15, S-16 Industria: mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Aprovisionamiento, Transporte, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Sostenimiento y Mejoramiento Vial	Zona residencial
	DESDE LA CALLE BROMELIAS HASTA LA VÍA A LAS COCHAS	Múltiple	EJE -05A	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-11 Industria: bajo y mediano impacto	Servicios: S-7, S-10, S-12, , S-15.01, S-15.02, S-16	Comercios: C-8 Servicios: S-9, S-13, S-14, S-15.03 Industria: alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción Equipamiento: Educativo, Cultura,Salud, Seguridad, Transporte bienestar Social, Recreación y Deporte, Aprovisionamiento, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Sostenimiento y Mejoramiento Vial	
AV. TENIENTE ROMEO RODRIGUEZ	DESDE LA POLICÍA NACIONAL (TRÁNSITO) A VINCHOA CASIPAMBA HASTA QUEBRADA S/N	Múltiple	EJE -06	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C-1, C-3, C-7, Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4 Industria: bajo impacto	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-15, S-16 Industria: mediano y alto impacto, apoyo a la producción	Comercios: C-8 Servicios: S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-14 Industria: alto riesgo Equipamiento: Educativo, Salud, Transporte, Cultura, Bienestar Social, Recreativo y Deporte, Aprovisionamiento, Administrativo y de Gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Sostenimiento y Mejoramiento Vial	
AV. REALIDAD BOLIVARENSE	DESDE VIA LA PRENSA HASTA LA CALLE BENEDICTO GONZÁLEZ	Múltiple	EJE -07	Comercios, Servicios	Comercios: C-1, C-3, C-4 Servicios: S-1, S-2, S-3	Servicios: S-10, S-16	Comercios: C-2, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-11, S-12, S-13, S-14, S-15.01, S-15.02, S-15.03 Industria: bajo, mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Educativo, Salud, Transporte, Cultura, Bienestar Social, Recreativo y Deporte, Aprovisionamiento, Administrativo y de Gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Sostenimiento y Mejoramiento Vial	
PASO LATERAL (URBANO)	AFECTACIÓN DEL SECTOR DE VINCHOA GRANDE	Comercio	EJE -08	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento		Comercios: C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-8, S-16 Equipamiento: Seguridad	Servicios: S-7, S-9, S-10, S-11, S-13, S-14, S-15 Industria: bajo, mediano y alto impacto, alto riesgo y apoyo a la producción Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Transporte, Recreación y Deporte, Bienestar Social, Aprovisionamiento, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	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) y paso lateral

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 21. Características de ocupación y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para la Zona Comercial – Ejes Viales

Subzonas	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)			OBSERVACIONES
							F	L	P	
DESDE PUENTE VIA A CHIMBO HASTA SALIDA A AMBATO	400/600	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Pareada, continua con retiros frontal, lateral y posterior, aislada.	70	280	12	5	3	3	
DESDE EL PUENTE A VINCHOA HASTA TAGMA	400/600	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Pareada, continua con retiros frontal, lateral y posterior, aislada.	70	280	12	5	3	3	
VIA DESDE EL MUSEO DEL CARNAVAL HASTA LA CALLE LIBERTAD	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Pareada, continua con retiros frontal, lateral y posterior, continua sin retiro.	70	280	10	3/0	3	3	En laderas se puede trabajar las construcciones tipo aterrazadas, considerando la normativa de arquitectura.
DESDE EL INTERCAMBIADOR HASTA LA COLOMA ROMAN NORTE, AV. HUMBERTO DEL POZO SALTOS DESDE EL INTERCAMBIADOR HASTA LA INTERSECCIÓN CON LA CALLE BENEDICTO GONZÁLEZ	400/600	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Pareada, continua con retiros frontal, lateral y posterior, aislada.	70	280	12	5	3	3	
CALLE BENEDICTO GONZÁLEZ CONTINUANDO CON LA CALLE SIMÓN BOLIVAR HASTA LA PLAZA COMERCIAL DE ANIMALES	400/600	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Pareada, continua con retiros frontal, lateral y posterior, aislada.	70	280	12	5	3	3	
DESDE LA AV. ALFREDO NOBOA MONTENEGRO HASTA LA CALLE BROMELIAS	400/600	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Pareada, continua con retiros frontal, lateral y posterior, aislada.	70	280	12	5	3	3	
DESDE LA CALLE BROMELIAS HASTA LA VÍA A LAS COCHAS	400/600	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Pareada, continua con retiros frontal, lateral y posterior, aislada.	70	280	12	5	3	3	
DESDE LA POLICÍA NACIONAL (TRÁNSITO) A VINCHOA CASIPAMBA HASTA QUEBRADA S/N	300/600	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Pareada, continua con retiros frontal, lateral y posterior.	70	280	12	5	3	3	
DESDE VIA LA PRENSA HASTA LA CALLE BENEDICTO GONZÁLEZ	300/600	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Pareada, continua con retiros frontal, lateral y posterior.	70	280	12	5	3	3	
AFECTACIÓN DEL SECTOR DE VINCHOA GRANDE (Paso Lateral)	1000	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Aisladas.	70	280	12/15	5	3	3	Se debe respetar el derecho de vía, por ser Vía Nacional.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 22. Estándares Urbanísticos de la Zona Comercial – Ejes Viales

ESTANDARES URBANISTICOS									
CODIGO		JERARQUIZACION VIAL	ACERA		ANCHO DE VIA	TRATAMIENTOS	SERVICIOS	MOBILIARIO URBANO	PAISAJE
			ANCHO	ALTURA					
EJE-01	VIA NACIONAL	Arterial	2.0mm	0.18m	50.00m	Pavimento flexible	Uso condicionado	SI	Implementación de Arborización y jardinería e iluminación.
EJE-02	VIA ANTIGUA A RIOBAMBA	Arterial	1.50m	0.18m	12.00m	Pavimento flexible	Uso condicionado	SI	Implementación de Arborización y jardinería e iluminación.
EJE-03	VIA LA PRENSA	Colectora	1.50m	0.18m	12.00m	Pavimento flexible	Uso condicionado	SI	Implementación de Arborización y jardinería e iluminación.
EJE-04	AV. GUAYAQUIL	Colectora	1.50m	0.18m	16.00m	Pavimento flexible	Uso condicionado	SI	Implementación de Arborización y jardinería e iluminación.
EJE-05	AV. GABRIEL SILVA DEL POZO	Colectora	1.50m	0.18m	12.00m	Pavimento flexible	Uso condicionado	SI	Implementación de Arborización y jardinería e iluminación.
EJE-06	AV. TENIENTE ROMERO RODRIGUEZ	Colectora	1.50m	0.18m	12.00m	Pavimento flexible	Uso condicionado	SI	Implementación de Arborización y jardinería e iluminación.
EJE-07	AV. REALIDAD BOLIVARENSE	Colectora	1.50m	0.18m	10.00m	Pavimento flexible	Uso condicionado	SI	Implementación de Arborización y jardinería e iluminación.
EJE-08	PASO LATERAL (URBANO)	Arterial	2.00m	0.18m	50.00m	Pavimento flexible	Uso condicionado	SI	Implementación de Arborización y jardinería e iluminación.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT), TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO EN EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL SAN LUIS DE PAMBIL

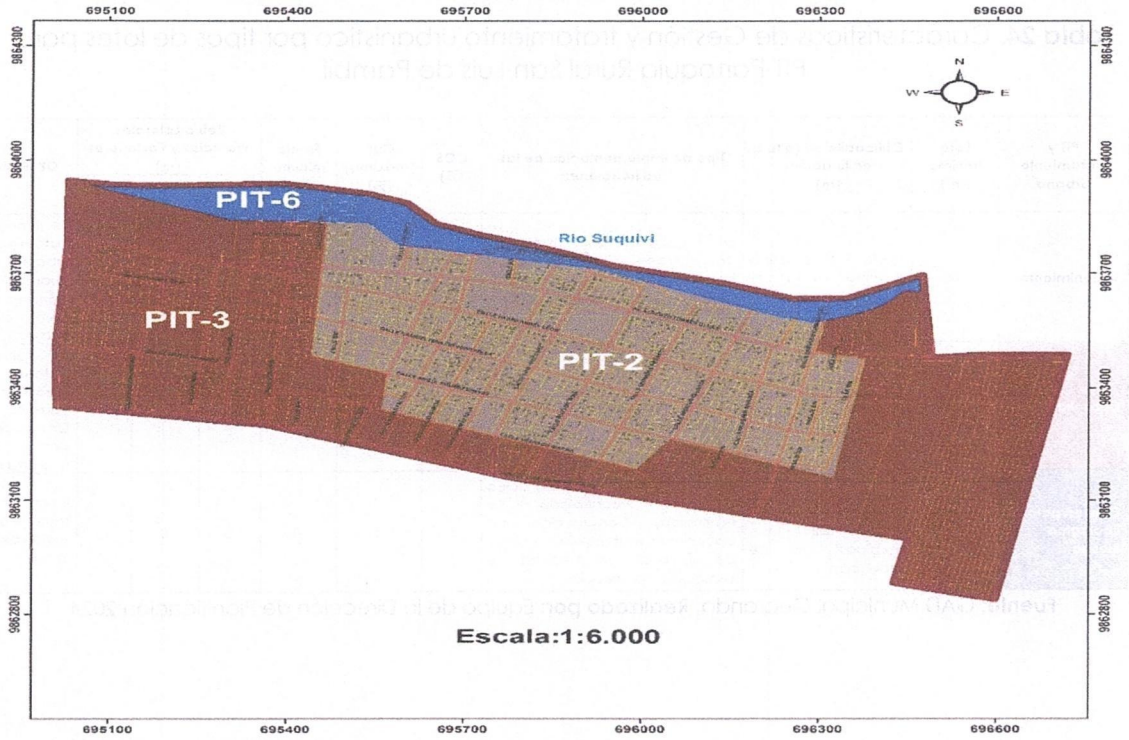


Figura 14. Polígonos Intervención Territorial Parroquia Rural San Luis de Pambil
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 23. Usos de suelo y tratamiento urbano Parroquia Rural San Luis de Pambil

PIT - TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN (Sectores de referencia)	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-2: SOSTENIMIENTO	Zona urbana central	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-2, C-3, C-5 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-13, S-16 Industria: bajo y medio impacto Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Recreación y deporte, Seguridad	Comercios: C-4, C-7 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-10 S-11, S-12, S-15.01, S-15.02 Equipamiento: Aprovisionamiento, Transporte Administrativo y de gestión	Comercios: C-6, C-8 Servicios: S-9, S-14, S-15.03 Industria: alto impacto, alto riesgo y apoyo a la producción Equipamiento: Bienestar social, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	
PIT - 3: CONSOLIDACIÓN	Área urbana circundate de la zona central	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) Media (R-2)Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-2, C-3, C-5, C-6 Servicios: S-1, S-2-, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-10, S-11 Industria: bajo y mediano impacto Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar social, Recreación y deporte, Seguridad Transporte, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios básicos	Comercios: C-4, C-7 Servicios: S-8, S-12, S-13, S-15, S-16 Industria: Alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Aprovisionamiento, Especiales	Comercios: C-8 Servicios: S-9, S-14 Industria: alto riesgo	Mejoramiento de vías de sistemas de movilidad integral; amanzanamiento o aparcelamiento para trazado urbano. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Zona de localización de industria medianas y centro artesanal; cuenta con servicios básicos, sin embargo, requiere mejora cobertura de servicios básicos, vialidad interna y, trazado urbano (amanzanamiento)
PIT-6: PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y RIESGO	Riberas del río Suquivi, zona con amenaza a crecidas torrenciales	Protección	PE	Protección y Conservación Ecológica, Protección por Riesgo (Inundación)	Recreación pasiva	Servicios: S-11 (Recreación pasiva)	No se permite ningún tipo de comercios, servicios, industrias y equipamientos ya que se encuentran en una zona de riesgo.	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria de todo tipo	Intervenciones acordes con el paisaje	Medidas de reducción de riesgo de inundación

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 24. Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT Parroquia Rural San Luis de Pambil

PIT y Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)			OBSERVACIONES
							F	L	P	
Sostenimiento	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	En edificaciones históricas: conservación y mantenimiento. En edificaciones nuevas: portal continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	60	180	10	0	0	3	Se conservará el tratamiento urbanístico en la cuadra. Construcciones con cierre de cubierta inclinada.
Consolidación	300	Hasta 4 pisos, altura máxima hasta 12 metros	Portal continua sobre línea de fábrica, aisladas con retiro frontal, posterior y lateral	60	240	10	3	3	3	Se conservará el tratamiento urbanístico en la cuadra. Construcciones con cierre de cubierta inclinada.
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	Intervención con materiales sostenibles y/o de la zona

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT), TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO EN EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL FACUNDO VELA

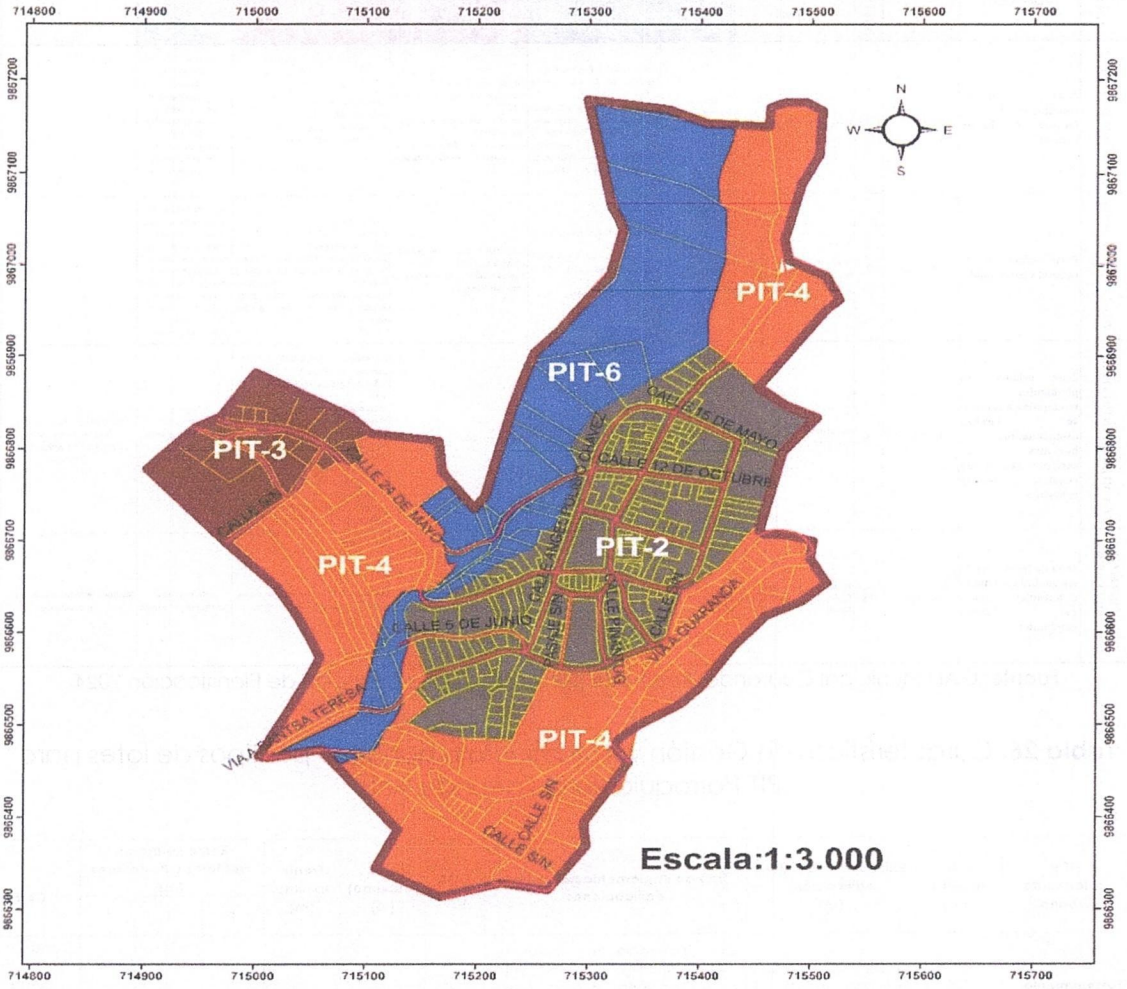


Figura 15. Polígonos Intervención Territorial Parroquia Rural Facundo Vela
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 25. Usos de suelo y tratamiento urbano Parroquia Rural Facundo Vela

PIT - TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN (Sectores de referencia)	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-2: SOSTENIMIENTO	Zona urbana consolidada, se localiza el barrio Central	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3, C-5, C-6 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-12, S-13, S-16 Industria: bajo y medio impacto Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión.	Comercios: C-2, C-4, C-7 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-11, S-15 Industria: alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Bienestar social, Infraestructura Servicios Básicos	Comercios: C-8 Servicios: S-9, S-14 Industria: alto riesgo Equipamiento: Especiales	Mantener traza urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	
PIT - 3: CONSOLIDACIÓN	Parte oeste de la cabecera parroquial	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-10, S-11, S-12, S-13, S-15, S-16 Industria: bajo impacto	Industria: medio y alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos	Comercio: C-8 Servicios: S-9, S-14 Industria: alto riesgo Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión, Especiales	Zona de localización de industria mediana: y centro artesanal; cuenta con servicios básicos, sin embargo, requiere mejora cobertura de servicios básicos, vialidad interna y, trazado urbano (amanzanamiento)	
PIT-4: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Zona urbana con pendientes moderadas a fuertes; se localiza asentamientos humanos con servicios básicos que requiere mejorar cobertura	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) Densidad	Servicios	Servicios: S11(Recreación pasiva)	Comercios: C-1, C-3	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-12, S-13, S-14, S-15, S-16 Industria: bajo, mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Educación, Cultura, Salud, Bienestar social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básico, Especiales	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, redensificación, reordenamiento físico	Mantener el paisaje natural, medidas de mitigación, reforestación y protección de laderas
PIT-6: 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	Área verde	Servicios: S-11 (Recreación pasiva)	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicios, Industria de todo tipo	Intervenciones acordes con el paisaje	Medidas de reducción de riesgo de inundación

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 26. Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT Parroquia Rural Facundo Vela

PIT y Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)			OBSERVACIÓN
							F	L	P	
Sostenimiento	200	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	En edificaciones históricas: conservación y mantenimiento. En edificaciones nuevas: portal continua sobre línea de fábrica con retiro posterior	60	180	10	0	0	3	Construcciones con cierre de cubierta inclinada
Consolidación	300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Aisladas con retiro frontal, posterior y lateral, continua con retiro, portal continua con línea de fábrica	60	180	10	3	3	3	
Mejoramiento Integral	300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Aislada con retiros frontal y lateral	60	120	10	3	3	0	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, estudios y medidas geotécnicas
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	Intervención con materiales sostenibles y/o de la zona

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT), TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO UBICACIÓN: ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL SIMIATUG

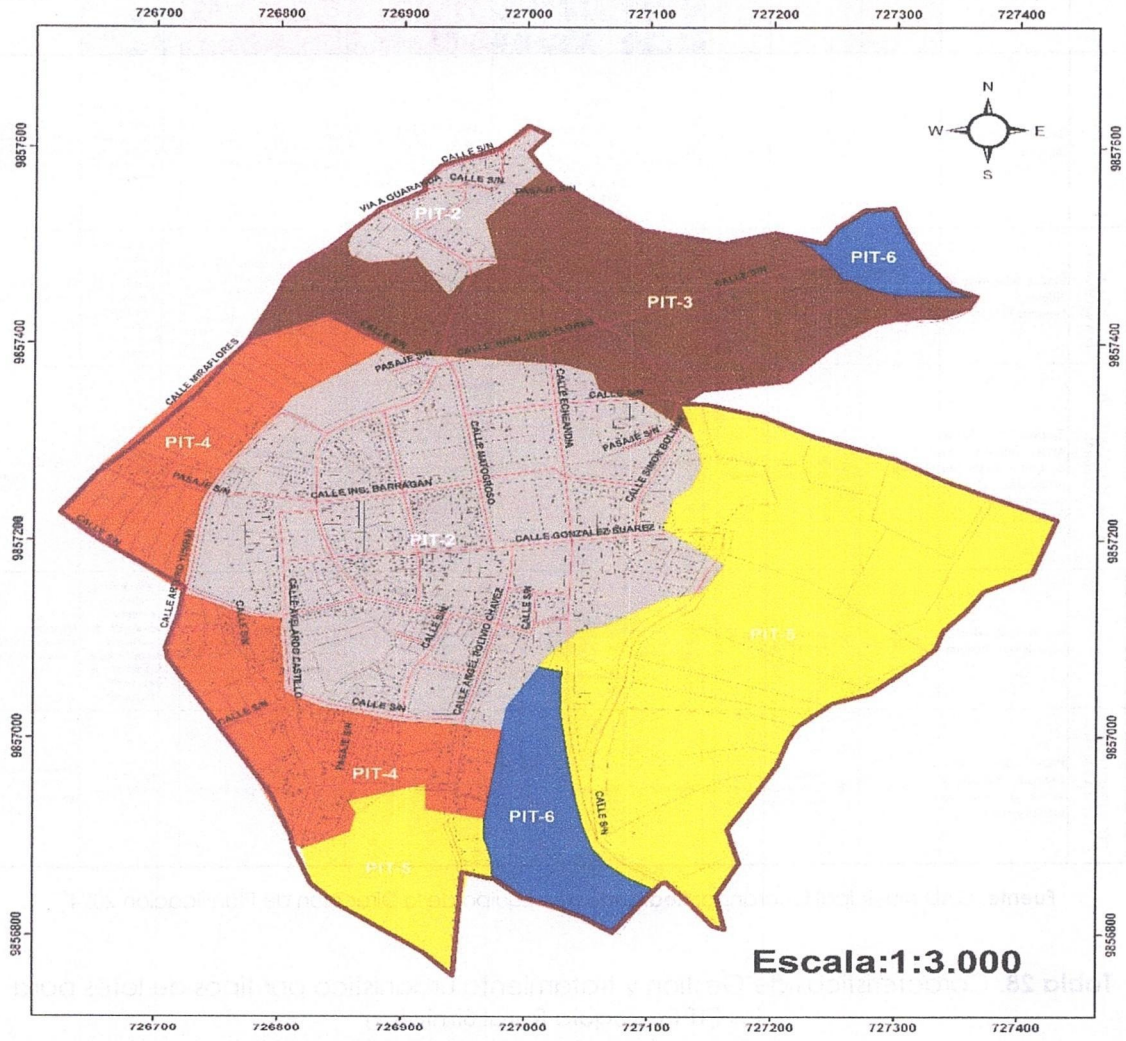


Figura 16. Polígonos Intervención Territorial Parroquia Rural Simiatug
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 27. Usos de suelo y tratamiento urbano Parroquia Rural Simiatug

PIT - TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN (Sectores de referencia)	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
		USO	CODIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT- 2: SOSTENIMIENTO	Barrios: Central e Ingaloma	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-7, S-8, S-10, S-13, S-16 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educación, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Administrativo y de gestión	Servicios: S-5, S-6, S-11, S-12, S-15 Industria: mediano y alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Transporte, Infraestructura Servicios Básicos	Comercios: C-8 Servicios: S-9, S-14 Industria: alto riesgo Equipamiento: Especiales	Mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Mejoramiento internas y paisajísticas, regeneración urbana, regulación del comercio informal
PIT- 3: CONSOLIDACION	Unidad Educativa del Milenio, Barrio Leonidas Proaño	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3, Servicios: S-1, S-2, S-3, S-16 Industria: baja y medio impacto Equipamiento: Educación, Recreación y Deporte, Seguridad	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7 Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-10, S-11, S-12, S-13, S-15	Comercios: C-8 Servicios: S-9, S-14, Industria: alto impacto, alto riesgo y apoyo a la producción Equipamiento: Cultura, Salud, Bienestar Social, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	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 vial
PIT-4: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Barrios: la Moya, Arturo Yumbay, loma de Quito; zonas con pendientes moderadas	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-11	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7 Servicios: S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-10, S-11, S-12, S-13, S-15 Equipamiento: Educación, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Comercios: C-8 Servicios: S-9, S-14 Industria: bajo, mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción	Mejorar soportesfrntigar riesgosintegración urbana, redensificación, reordenamiento físico	Medidas de mitigación en laderas.
PIT 5: DESARROLLO	Barrio San Vicente, zona de vía a Mindina	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2)	Comercios, Servicios, Equipamiento	Comercios: C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-11, S-12, S-13 Equipamiento: Seguridad	Servicios: S-8, S-10, S-16 Equipamiento: Educación, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Comercios: C-8 Servicios: S-9, S-14, S-15 Industria: bajo, mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción	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 trama urbana y de vías
PIT- 6: 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	Area verde	Servicios: S-11 (Recreación pasiva)	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria de todo tipo	Intervenciones acordes con el paisaje	Mantener el paisaje natural, medidas de mitigación, reforestación y protección de laderas

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 28. Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para los PIT Parroquia Rural Simiatug

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)			Observaciones
							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 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica, continua con retiro frontal, aisladas con retiro frontal, posterior y lateral	60	180	10	3	3	3	
Mejoramiento Integral	300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Aislada con retiros frontal, lateral y posterior	60	120	10	3	3	3	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, estudios y medidas geotécnicas
Desarrollo	300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Aislada con retiros frontal, lateral y posterior, continua con retiro frontal	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	Intervención con materiales sostenibles y/o de la zona

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT), TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO EN EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL SALINAS

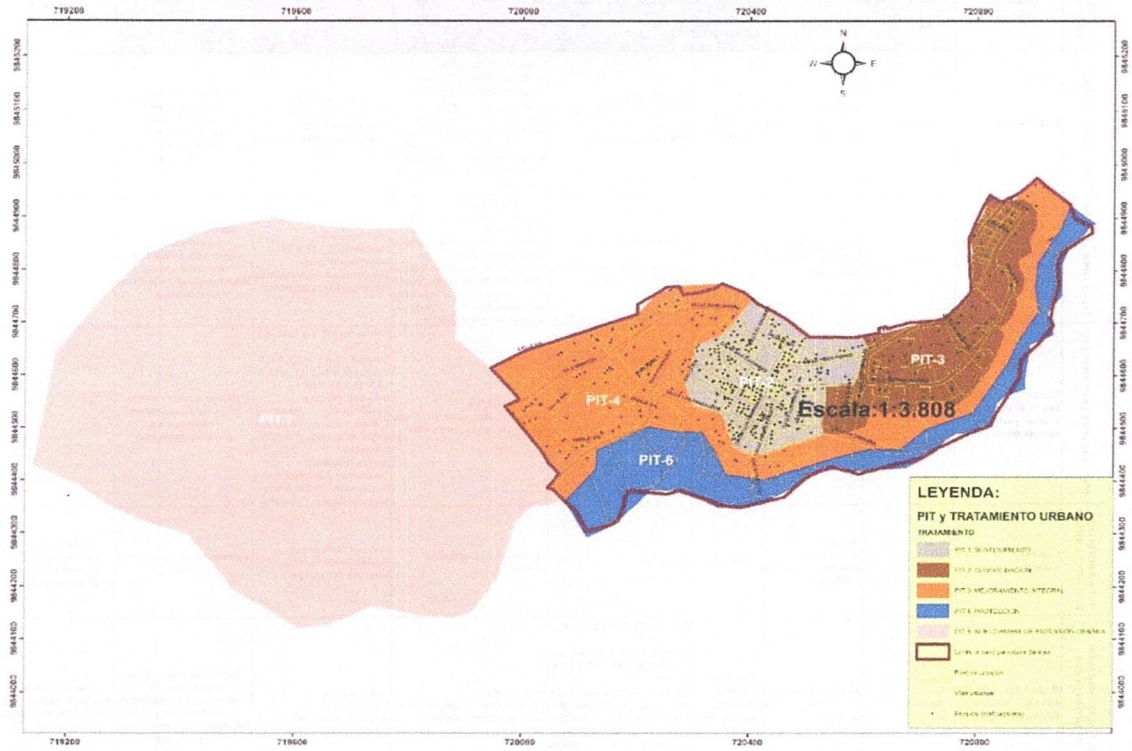


Figura 17. Polígonos Intervención Territorial Parroquia Rural Salinas
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 29. Usos de suelo y tratamiento urbano Parroquia Rural Salinas

PIT - TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN (Sectores de referencia)	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-2: SOSTENIMIENTO	Barrio central	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-11, S-12, S-13, S-16 Industria: bajo impacto	Comercios: C-2, C-4, C-5, Servicios: S-5, S-6, S-7, S-10, S-15 Industria: mediano impacto, alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión, Especiales	Comercios: C-6, C-7, C-8 Servicios: S-8, S-9, S-14 Industria: alto riesgo Equipamiento: Infraestructura Servicios básicos	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	
PIT - 3: CONSOLIDACIÓN	Zona de localización de industria mediana: hilandería y centro artesanal	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C-1, C-3, C-4, C-5, C-6 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-16 Industria: bajo impacto	Comercios: C-2, C-7 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-10, S-11, S-12, S-13 Industria: mediano y alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión	Comercios: C-8 Servicios: S-9, S-14, S-15 Industria: alto riesgo Equipamiento: Infraestructura Servicios básicos, Especiales	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	
PIT -4: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Barrios: El Estadio, San Francisco y Capina; parte de las laderas del río Salinas	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) Densidad	Comercios	Comercios: C-1	Servicios: S-1, S-2 Industria: bajo, mediano y alto impacto, apoyo a la producción	Comercios: C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-10, S-11, S-12, S-13, S-14, S-15, S-16 Industria: alto riesgo Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	
PIT 6: PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y RIESGO	Laderas del río Salinas	Protección	PE	Protección y Conservación Ecológica, Protección por Riesgo	Recreación	Area verde	Servicios: S-11 (Recreación pasiva)	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria de todo tipo	Intervenciones acordes con el paisaje	Mantener el paisaje natural, medidas de mitigación, reforestación y protección de laderas
PIT-7: SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URANA	Unidad Educativa del Milenio Salinas y Estadio parroquial	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-10, S-11, S-12, S-13, S-16 Industria: bajo, mediano y alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión	Servicios: S-15 Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Comercios: C-8 Servicios: S-9, S-14 Industria: alto riesgo	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

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 30. Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para los PIT Parroquia Rural Salinas

PIT y Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)			Observaciones
							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 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua con retiro frontal y posterior, pareada	60	180	10	3	0	3	
Mejoramiento Integral	300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Continua con retiro frontal y posterior, pareada	60	120	10	3	3	3	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, estudios y medidas geotécnicas
Desarrollo	300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua con retiro frontal y posterior, pareada	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	Intervención con materiales sostenibles y/o de la zona
Suelo Rural de Expansión Urbana	300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Continua con retiro frontal y posterior, pareada	60	120	10	3	3	3	

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT), TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO EN EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL JULIO MORENO

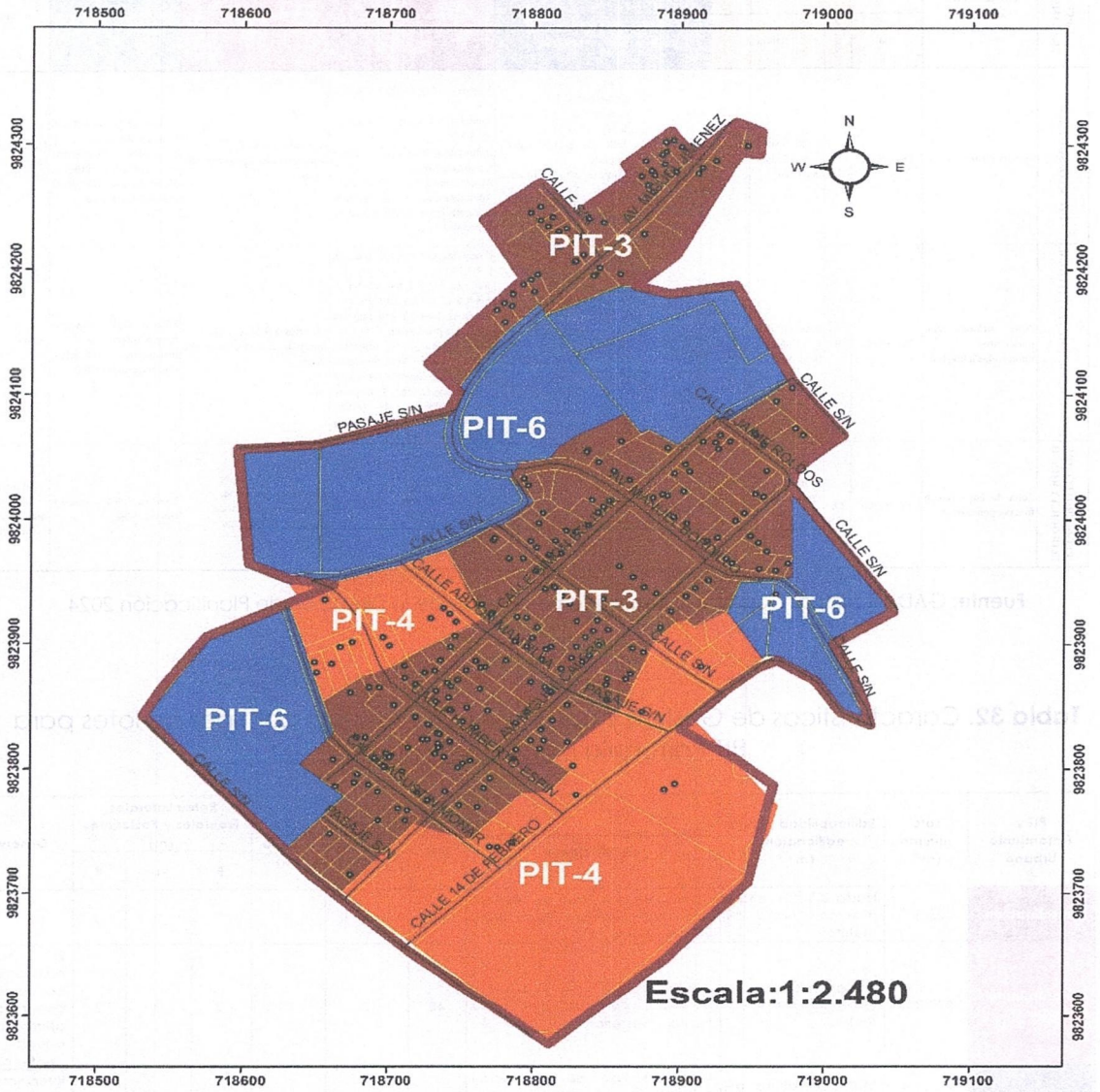


Figura 18. Polígonos Intervención Territorial Parroquia Rural Julio Moreno
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 31. Usos de suelo y tratamiento urbano Parroquia Rural Julio Moreno

PIT - TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN (Sectores de referencia)	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANISTICO	OBSERVACIÓN
		USO	CODIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-3: CONSOLIDACIÓN	Zona central del área	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-11, S-13 Industria: bajo y mediano impacto Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar social, Recreación y Deporte, Seguridad	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-12, S-15, S-16 Industria: apoyo a la producción Equipamiento: Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Servicios: S-9, S-14 Industria: alto impacto y alto riesgo	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 - 4: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Zona urbana con pendientes moderadas a fuertes	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1) y Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-11	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-10, S-12, S-13, S-16 Industria: bajo y medio impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Servicios: S-9, S-14, S-15 Industria: alto impacto y alto riesgo	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	Medidas de mitigación en laderas
PIT-6: PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y RIESGO	Zona de laderas con fuertes pendientes	Protección	PE	Protección y Conservación Ecológica, Protección por Riesgo	Recreación	Area verde	Servicios: S-11 (Recreación pasiva)	Residencial, Comercio, Equipamiento, Servicio, Industria de todo tipo	Intervenciones acordes con el paisaje	Mantener el paisaje natural, medidas de mitigación, reforestación y protección de laderas

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 32. Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para PIT Parroquia Rural Julio Moreno

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)			Observaciones
							F	L	P	
Consolidación	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica, pareada, continua con retiro frontal y posterior	60	180	10	3	3	3	
Mejoramiento Integral	200/300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Continua sobre línea de fábrica, pareada, continua con retiro frontal y posterior	60	120	10	3	3	3	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, estudios y medidas geotécnicas
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	Intervención con materiales sostenibles y/o de la zona

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de Planificación 2024

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT), TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE EN EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL SANTA FÉ

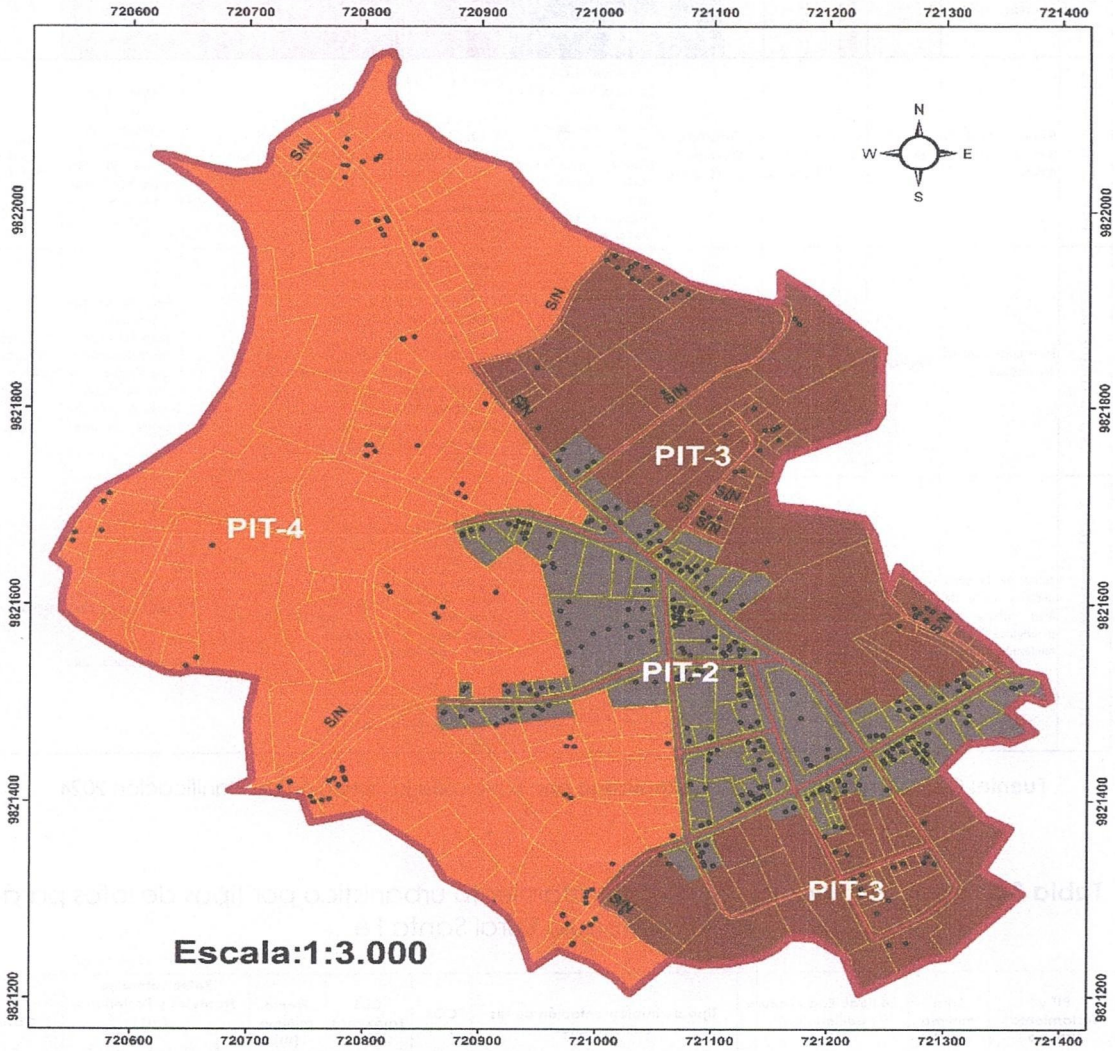


Figura 19. Polígonos Intervención Territorial Parroquia Rural Santa Fé
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 33. Usos de suelo y tratamiento urbano Parroquia Rural Santa Fé

PIT - TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN (Sectores de referencia)	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-2: SOSTENIMIENTO	Barrio central y parte norte del área urbana	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3, Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-13 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar social, Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte, Administrativo y de gestión.	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-11, S-12, S-15.01,S-15.02, S-15.03 S-16 Industria: mediano y alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Aprovisionamiento,Infraestructura Servicios Básicos	Servicios: S-8, S-9, S-14, Industria: alto riesgo Equipamiento: Especiales	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 - 3: CONSOLIDACIÓN	Parte norte y sur del área urbana	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C-1, C-2, C-3, C-5, C-6, C-7 Servicios: S-1, S-2, S-3 Industria: bajo y mediano impacto	Comercios: C-4, C-8 Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-10, S-11, S-12, S-13, S-15, S-16 Industria: alto impacto, apoyo a la producción Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar social, Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte, Administrativo y de gestión, Aprovisionamiento, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Servicios: S-9, S-14 Industria: alto riesgo	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-4: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Zonas de la parte norte y oeste del área urbana con pendientes moderadas a altas	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-11	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-10, S-12, S-13,, S-15, S-16 Industria: bajo, mediano y alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar social, Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte, Administrativo y de gestión, Aprovisionamiento, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Servicios: S-9, S-14	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	Medidas de mitigación en laderas

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

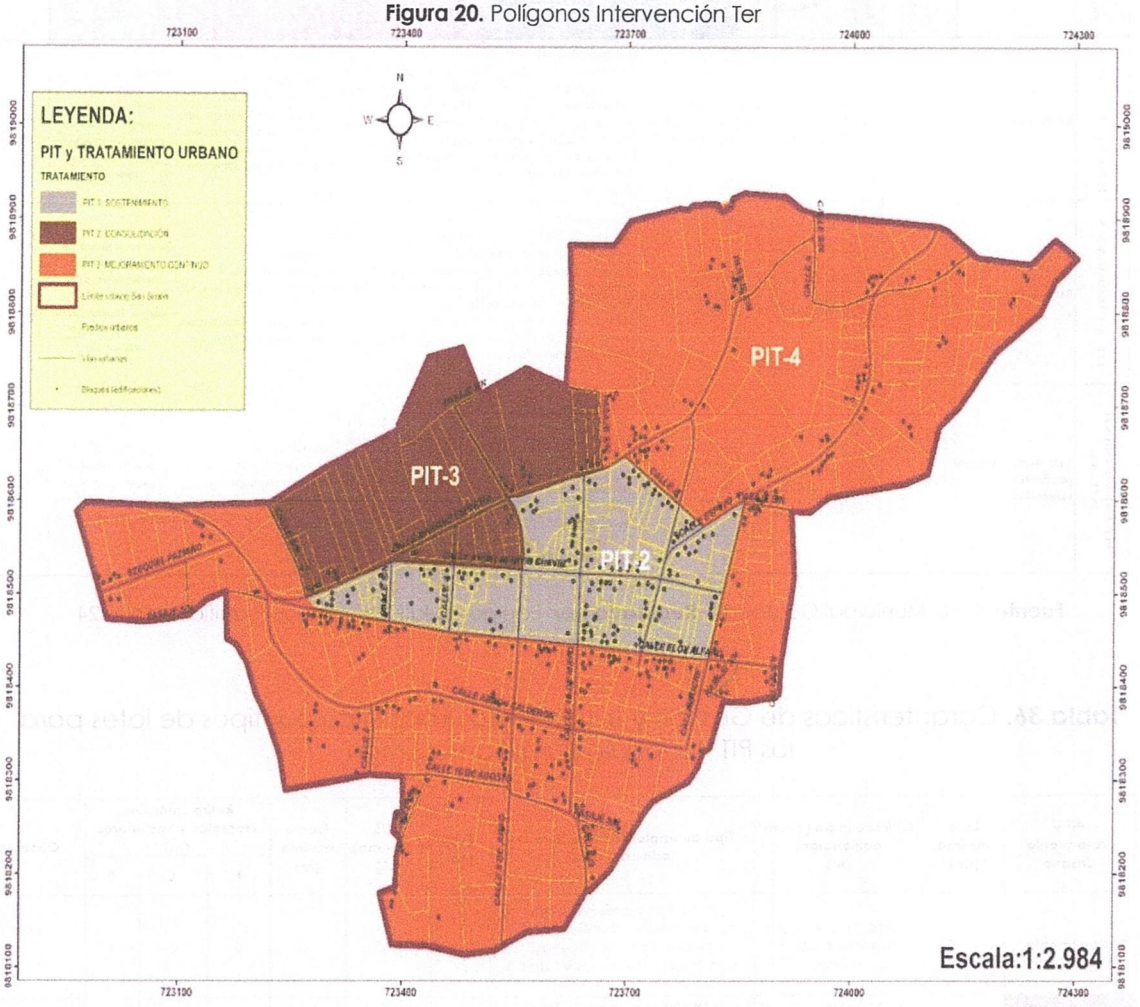
Tabla 34. Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para los PIT Parroquia Rural Santa Fé

PIT y Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)			Observaciones
							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	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica, continua con retiro frontal y posterior, pareada	60	180	10	3	3	3	
Mejoramiento Integral	200/300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Continua sobre línea de fábrica, continua con retiro frontal y posterior, pareada	60	120	10	3	3	3	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, estudios y medidas geotécnicas

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT), TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO EN EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL SAN SIMÓN

Figura 20. Polígonos Intervención Ter



ritorial Parroquia Rural Santa Simón

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 35. Usos de suelo y tratamiento urbano Parroquia Rural Santa Simón

PIT - TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN (Sectores de referencia)	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
		USO	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT -2: SOSTENIMIENTO	Barrio central	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-11, S-12, S-13 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Administrativo y de gestión	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-15.1, S-15.2, S-15.4, S-16 Industria: mediano impacto Equipamiento: Aprovisionamiento, Transporte	Comercios: C-7, C-8 Servicios: S-8, S-9, S-14, S15.3, Industria: alto impacto, alto riesgo, apoyo a la producción. Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	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 - 3: CONSOLIDACIÓN	Barrio la Merced	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1 Servicios: S-1, S-13 Industria: bajo y mediano impacto, apoyo a la producción. Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Administrativo y de gestión	Comercios: C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7 Servicios: S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-10, S-11, S-12, S-15, S-16 Equipamiento: Aprovisionamiento, Transporte	Comercios: C-8 Servicios: S-9, S-14 Industria: alto impacto y alto riesgo Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	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 -4: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Zona norte y sur con pendientes moderadas	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-2, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-4, S-10, S-11, S-13 Industria: bajo y mediano impacto, apoyo a producción Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte, Administrativo y de gestión	Comercios: C-4, C-5, C-6, C-7, Servicios: S-5, S-6, S-7, S-8, S-12, S-15.01, S-15.02, S-15.03, S-16 Equipamiento: Aprovisionamiento, Infraestructura Servicios Básicos	Comercios: C-8 Servicios: S-9, S-14 Industria: alto impacto y alto riesgo Equipamiento: Especiales	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re densificación, reordenamiento físico	Medidas de mitigación en laderas

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 36. Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para los PIT Parroquia Rural Santa Simón

PIT y Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)			Observaciones
							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	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica, continua con retiro frontal y posterior, pareada	60	180	10	3	3	3	
Mejoramiento Integral	200/300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Continua sobre línea de fábrica, continua con retiro frontal y posterior, pareada	60	120	10	3	3	3	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, estudios y medidas geotécnicas

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

POLIGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT), TRATAMIENTOS URBANOS, USO DE SUELO Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO EN EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA RURAL SAN LORENZO

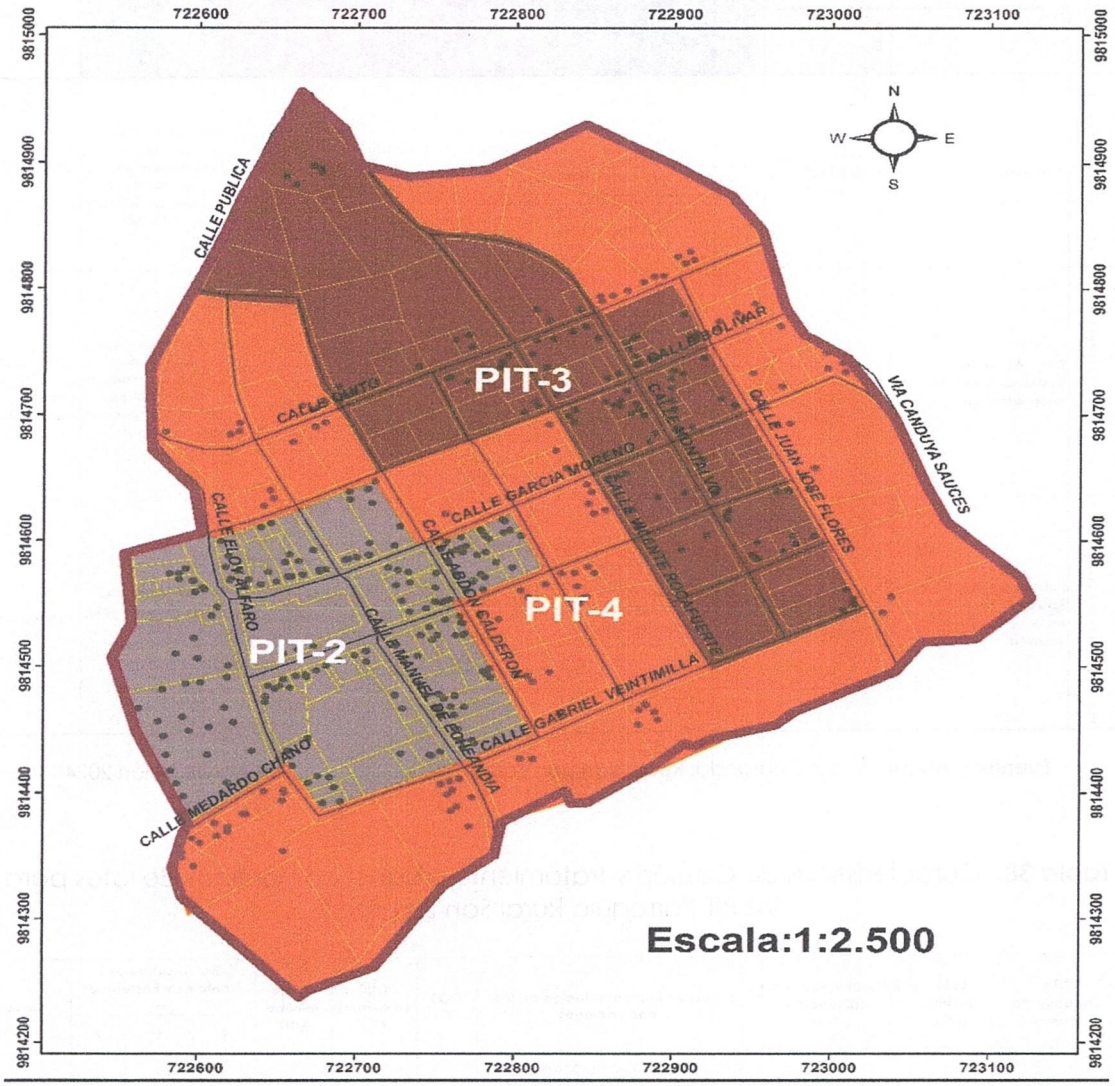


Figura 21. Polígonos Intervención Territorial Parroquia Rural San Lorenzo
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 37. Usos de suelo y tratamiento urbano Parroquia Rural San Lorenzo

PIT - TRATAMIENTO	LOCALIZACIÓN (Sectores de referencia)	USO PRINCIPAL			USO COMPLEMENTARIO		USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	OBSERVACIÓN
		USO	CODIGO	TIPOLOGÍA	USO	TIPOLOGÍA				
PIT-2: SOSTENIMIENTO	Barrio central	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) y Alta (R-3) Densidad	Comercios, Servicios, Industria, Equipamiento	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-13 Industria: bajo impacto Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte, Administrativo y de gestión.	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6 Servicios: S-5, S-6, S-7, S-10, S-11, S-12,S-15, S-16 Industria: mediano impacto y apoyo a la producción. Equipamiento: Aprovisionamiento	Comercios: C-7, C-8 Servicios: S-4, S-8, S-9, S-14 Industria: alto impacto, alto riesgo Equipamiento: Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Mantener trama urbana, implementación y mejoramiento de sistemas de movilidad integral. Mejoramiento de áreas verdes y recreación	Mejoramiento de vías internas y ornato
PIT - 3: 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	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-2, S-3, S-13 Industria: bajo impacto	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-4, S-5, S-6, S-7, S-10, S-11, S-12, S-15.01,S-15.02, S-16. Industria: mediano y alto impacto, apoyo a la producción. Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Transporte, Administrativo y de gestión, Aprovisionamiento, Infraestructura Servicios Básicos, Especiales	Servicios: S-8, S-9, S-14,S-15.03 Industria: alto riesgo	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-4: MEJORAMIENTO INTEGRAL	Parte este del barrio Santa Cecilia y zonas con pendientes moderadas	Residencial	R	Residencial: Baja (R-1), Media (R-2) Densidad	Comercios, Servicios, Industria	Comercios: C-1, C-3 Servicios: S-1, S-3 Industria: bajo impacto	Comercios: C-2, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8 Servicios: S-2, S-4, S-5, S-6, S-7, S-10, S-11, S-12, S-13,S-15, Industria: mediano impacto, alto impacto, apoyo a la producción. Equipamiento: Educativo, Cultura, Salud, Bienestar Social, Recreación y Deporte, Seguridad, Aprovisionamiento, Transporte, Administrativo y de gestión, Infraestructura Servicios Básicos	Servicios: S-8, S-9, S-14, S-16 Equipamiento: Especiales Industria: alto riesgo	Mejorar soportes/mitigar riesgos/integración urbana, re-densificación, reordenamiento físico	Medidas de mitigación en laderas

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 38. Características de Gestión y tratamiento urbanístico por tipos de lotes para los PIT Parroquia Rural San Lorenzo

PIT y Tratamiento Urbano	Lote mínimo (m²)	Edificabilidad (altura edificación) (m)	Tipo de implementación de las edificaciones	COS (%)	CUS (máximo) (%)	Frente mínimo (m)	Retiro Laterales, Frontales y Posteriores (m)			Observaciones
							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	200/300	Hasta 3 pisos, altura máxima hasta 9 metros	Continua sobre línea de fábrica, continua con retiro frontal y posterior, pareada	60	180	10	3	3	3	
Mejoramiento Integral	200/300	Hasta 2 pisos, altura máxima hasta 6 metros	Continua sobre línea de fábrica, continua con retiro frontal y posterior, pareada	60	120	10	3	3	3	El tipo de edificación debe considerar construcciones aterrazadas, estudios y medidas geotécnicas

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

SECCIÓN SEGUNDA

8. TIPOLOGÍAS, CARACTERÍSTICAS Y REQUERIMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

8.1 CATEGORÍAS DE USO PARA LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

8.1.1. USO 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.

La tabla de aplicación de Categorías para la Autorización Urbanística de Construcciones es la siguiente:

Tabla 39. 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.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

8.1.1.1. Requerimientos Generales:

- Toda construcción de vivienda deberá cumplir con las normas de urbanismo y construcción vigentes.
- En todos los ámbitos normativos donde esté permitido el uso de vivienda, se podrá la desarrollar la vivienda de interés social.
- Cuando el uso de vivienda en la tipología unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar se vaya a localizar cerca de la Industria IM-3, IPIT 6 (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, con base en la del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que modifiquen o sustituyan.

8.1.2. COMERCIO

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

De acuerdo con sus características se identifican las siguientes tipologías:

Tabla 40. Subclasificación del uso comercial

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES (SUBCLASIFICACIÓN)	OBSERVACIONES (CATEGORÍA)
Comercio al por menor afines a la vivienda y consumo Personal	**C-1**	Comercios al por menor de venta directa al consumidor: de bebidas elaboradas como cafés, jugos de fruta, etc., De carnes, pescados y mariscos. Venta de comida preparada o para llevar. Comercio de productos textiles, prendas de vestir y calzado. Artículos de papelería. De productos farmacéuticos, medicinales, ortopédicos, cosméticos y de uso personal. De artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio. De joyerías. De tecnología, suministros, equipo de telecomunicación, informáticos, equipo de sonido y vídeo, video vigilancia. De grabaciones de música y de vídeo. De tapices, alfombras y recubrimientos. De muebles, artículos y equipos de uso doméstico. De equipos de deporte, juegos y juguetes. De equipo fotográfico, óptico y de precisión. De flores, plantas, semillas, productos naturales, mascotas, alimento y artículos para mascotas. De artículos musicales e instrumentos. De productos químicos y agropecuarios. De féretros sin servicios exequiales. Predominio de venta de víveres o artículos de primera necesidad. De alimentos especializados de comercio cotidiano; panadería, heladerías.	Comercio de proximidad. Los establecimientos nuevos como farmacias para evitar una saturación innecesaria y promover una distribución equilibrada de los servicios se ubicarán a una distancia de 200m entre ellas.
Comercio al por mayor, para consumo humano, animal, insumos ventas al por mayor	**C-2**	Comercio al por mayor de productos en general a cambio de una comisión o por contrato: De frutas, hortalizas y especias. De productos lácteos, huevos, grasas y aceites comestibles. De carne, productos cárnicos y de la pesca. De otros productos alimenticios. De prendas de vestir, accesorios, calzado, textiles. De aparatos electrodomésticos, muebles, colchones, alfombras y aparatos de iluminación para el hogar. De productos farmacéuticos, De computadoras, equipo y programas informáticos. De equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones. De materias primas agropecuarias. De maquinaria, equipo y materiales agropecuarios, de oficina, industria textil, u otras industrias. De artículos de ferreterías, fontanería (plomería o gasfitería) y calefacción. De productos de reciclaje, desechos y desperdicios. Comercio al por mayor no especializado, supermercado, hipermercado, centros comerciales, comisariatos.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad, cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo, los informes necesarios para su correcto funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
Comercio de alimentos y bebidas (se	**C-3**	Venta de comida incluida la comida para llevar en restaurantes, cevicherías, picanterías, cafeterías, etc.; (a partir de 5 mesas). Club Social, Restaurantes y asadores de carnes, Restaurantes de comida rápida, y	Siempre que cumpla con las normas de arquitectura y los que se indicarán para su funcionamiento según las entidades que lo

excluye venta de licor de manera predominante)		establecimientos que ofrecen comida para llevar: heladerías, fuentes de soda, reparto de pizza, etc. Servicios de catering para un evento (banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones, buffet) en la localización especificada por el cliente (abastecedores de eventos). Restaurantes que expendan bebidas alcohólicas como acompañamiento no deberán superar los 330 ml.	regulen como el MINTUR, impactos en la movilidad, Ordenanza que regula y controla el funcionamiento de los Establecimientos de expendio y consumo de bebidas alcohólicas en el cantón Guaranda vigente.
Comercio de bebidas alcohólicas	**C-4**	Comercios con expendio de bebidas alcohólicas en Licorerías y Depósitos de bebidas alcohólicas al por mayor. Establecimientos para compra y venta, no se permite el consumo en el establecimiento.	Las infraestructuras de gran afluencia deben contar con estudio de impacto a la movilidad, dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza que regula y controla el funcionamiento de los Establecimientos de expendio y consumo de bebidas alcohólicas en el cantón Guaranda vigente, además de otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo del cantón Guaranda y los que se indicarán para su funcionamiento según las entidades que lo regulen de acuerdo a su competencia.
	C-4.01	Licorerías al por menor	
	C-4.02	Licorerías y Depósitos de bebidas alcohólicas al por mayor	
Comercio de Vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros.	**C-5**	Comercio de vehículos automotores. Comercio de partes, piezas, suministros y accesorios para vehículos automotores. Comercio de llantas y servicios, a menor y mayor escala distribuidora. En caso de venta de accesorios y auto lujos, que se permita la venta e instalación, se deberá contar con el espacio necesario para su adecuado funcionamiento, no se permite el uso del espacio público (aceras y calles) y retiros de portal o destinados para parqueaderos (retiros establecidos 5 m).	Siempre que cumpla con las normas de arquitectura y los que se indicarán para su funcionamiento según las entidades que lo regulen. Los establecimientos existentes obligatoriamente deberán cumplir con las normas arquitectónicas y ambientales, caso contrario deberán reubicarse según el plazo determinado por la Dirección de Planificación una vez que se realice la inspección técnica y se notifique.
		Comercio de vehículos y maquinaria pesada. Comercio de partes, piezas y accesorios para vehículos y maquinaria pesada. En caso de Venta de accesorios y Auto lujos, que se permita la venta e instalación, se deberá contar con el espacio necesario para	Siempre que cumpla con las normas de arquitectura y los que se indicarán para su funcionamiento según las entidades que lo regulen. Los establecimientos existentes

Comercio y Reparación de vehículos y maquinaria pesada	**C-6**	su adecuado funcionamiento, no se permite el uso del espacio público (aceras y calles) y retiros de portal o destinados para parqueaderos (retiros establecidos 5 m)	obligatoriamente deberán cumplir con las normas arquitectónicas y ambientales, caso contrario deberán reubicarse según el plazo determinado por la Dirección de Planificación una vez que se realice la inspección técnica y se notifique.
Comercio de materiales de construcción	**C-7**	Comercialización de materiales de construcción a mediana y gran escala, con material pétreo. A mayor escala se ubicarán fuera del área urbana.	Por sus condiciones de funcionamiento, requerirán una certificación de las entidades competentes, de conformidad con los impactos generados y la compatibilidad de usos, según las disposiciones generales del PIT, podrían considerarse prohibidos. Deberá considerarse además el Informe de la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos conforme a la Ordenanza Sustitutiva que Regula, Autoriza y Controla la Explotación de Materiales Áridos y Pétreos en el Cantón Guaranda, la Ordenanza de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental originada por la emisión de ruido proveniente de fuentes fijas y móviles, en el cantón Guaranda.
Comercio de combustible para automotores. Comercio de materiales peligrosos	**C-8**	Comercio de combustibles para vehículos automotores en establecimientos especializados, (gasolineras). Depósitos de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros, 15 kg y de comercio a domicilio en camión repartidor. Depósito de distribución al detal (venta) de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Centros de acopio de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg. Venta al por menor de gas licuado de petróleo hasta un almacenamiento de 100 cilindros. Venta al por menor de gas licuado de petróleo (15 kg) en vehículos autorizados, deberán obtener un permiso de perifoneo emitido por la Dirección de Gestión Ambiental.	Por su condición de funcionamiento, requerirán el aval de las entidades regulatorias y obtención del permiso ambiental emitido por la autoridad correspondiente, el (MAATE), (MERNNR), etc. La Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos, emitirá un informe para la obtención del Uso de suelo, de conformidad con los impactos generados y la compatibilidad de usos, las regulaciones de hidrocarburos, la Ordenanza de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental originada por la emisión de ruido proveniente de

		Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y productos conexos. Comercio al por mayor de productos químicos.	fuentes fijas y móviles, en el cantón Guaranda. No se permitirán nuevas en el área urbana ni en su cercanía.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

8.1.2.1. Requerimientos Generales:

Todo establecimiento deberá cumplir con lo establecido en el Anexo de Normas de Arquitectura y Urbanismo del cantón Guaranda, adicional de lo mencionado a continuación:

Tabla 41. Requerimientos generales

TIPO DE ACTIVIDAD	CÓDIGO	REQUERIMIENTOS
Comercio al por mayor, para consumo humano, animal, insumos ventas al por mayor	**C-2**	1. En los establecimientos a partir de 101 m² de área construida, requiere área de cargue y descargue al interior del predio (mínima de 2.50 x 8.50 m); y, requiere 1 parqueadero por cada 80 m² de área construida. 2. En Supermercados, Centros Comerciales de 250 m² hasta 400 m² de área construida (AC) se 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. 3. En 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 - Área de cargue y descargue al interior del predio con un área mínima de 60 m². 4. En Supermercados, Hipermercados, Centros Comerciales y Almacenes por departamentos (Grandes Superficies Comerciales) mayores de 2.000 m² de área construida (AC) se requiere: - 1 parqueadero por cada 25 m² de área útil construida. - Área de cargue y descargue al interior del predio con un área mínima de 150 m².
Comercio de alimentos y bebidas (se excluye venta de licor de manera predominante)	**C-3**	- Todos los establecimientos 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). - El establecimiento debe permitir el control visual de todos los espacios destinados a la atención al público, a excepción de los restaurantes. - Cuando superen los 250 m² de área útil construida, requieren 1 cupo de parqueo por cada 80 m² de área útil construida al interior del predio. - 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 el Uso de la Vía Pública, no

		obstante, contar con atención al público al interior del establecimiento y esta no podrá ser menor a la del espacio público a utilizar. - Deben contar con una zona independiente para la disposición de basuras.
Comercio de bebidas alcohólicas	**C-4**	- Prohibido disponer de mesas y sillas dentro del establecimiento. - Prohibido mantener parlantes con alto volumen. - Deberán ser corresponsables del control de libadores en el frente de su establecimiento. - Deberán disponer de un Plan de Contingencia diseñado acorde a las instalaciones del establecimiento. - Deberán contar con un área de parqueadero para la carga y descarga de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, asi como para la venta de las bebidas.
Comercio de Vehículos automotores livianos y motocicletas, suministros.	**C-5**	- De 10 m² hasta 30 m² de área construida se requiere solo punto de venta sin bodega. - A partir de 30m² hasta 101 m² de área construida requiere área de cargue y descargue al interior del predio con un área mínima de 60 m² y 1 parqueadero por cada 50 m² de área construida correspondiente al área de oficinas, exhibición y/o ventas. - Todas las operaciones vehiculares deberán desarrollarse al interior del predio. - No se permite el uso del espacio público (aceras y calles) y retiros de portal o destinados para parqueaderos.
Comercio y Reparación de vehículos y maquinaria pesada	**C-6**	- De 10 m² hasta 30 m² de área construida se requiere solo punto de venta sin bodega. - A partir de 30m² hasta 101 m² de área construida requiere área de cargue y descargue al interior del predio con un área mínima de 60 m² y 1 parqueadero por cada 50 m² de área construida correspondiente al área de oficinas, exhibición y/o ventas. - Todas las operaciones vehiculares deberán desarrollarse al interior del predio. - No se permite el uso del espacio público (aceras y calles) y retiros de portal o destinados para parqueaderos.
Comercio de materiales de construcción	**C-7**	- Requiere área de cargue y descargue y bodega al interior del predio. - Requieren 2 cupos de parqueo por cada 50 m² de oficinas y áreas de recepción, al interior del predio. - Requieren retiros de 10 m al interior del predio, con respecto a predios vecinos, los cuales serán arborizados. - Requieren licencia ambiental si la normativa ambiental así lo exige para su funcionamiento. - Los depósitos de materiales de construcción, deberán contar obligatoriamente con un espacio de carga y descarga dentro del equipamiento, dejando libre el espacio público sin obstaculización, en caso de no contar con el espacio se recomienda considerar bodegas a las periferias del área urbana como el paso lateral. - Se prohíbe todo tipo de procesamiento correspondiente a industrias.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

8.1.3 SERVICIOS

Son los establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas. Deben cumplir con lo establecido a continuación:

Tabla 42. Subclasificación de uso de servicios

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES (SUBCLASIFICACIÓN)	OBSERVACIONES (CATEGORÍA)
Servicios al por menor afines a la vivienda y de servicios personales	**S-1**	Servicios de peluquería, salones de belleza, y otros estéticos. Servicios relacionados a la salud, laboratorios clínicos, rayos x, ecografías, etc., consultorios médicos, odontológicos. Servicios personales, punto de pago servicios básicos de vivienda y personales. Reparación de equipo de comunicaciones, aparatos electrónicos, de uso doméstico, jardinería. Reparación a baja escala de bicicletas. Reparación de indumentaria, calzado, artículos de uso personal o a fin a la vivienda. Reparación de muebles y accesorios domésticos, que no requiera aislamiento acústico, ni la colocación de barnices y pinturas. Lavado, reparación y limpieza, incluida la limpieza en seco, de productos textiles y de piel. Fotocopiadoras e impresiones a fines a la vivienda y personal. Oficinas de consultoría y servicios personales profesionales, oficinas jurídicas, arquitectura, asesoría, publicidad, etc. Oficinas de agencias de viajes. Actividades de seguridad privada, de servicios de sistemas de seguridad.	Servicios de proximidad. En caso de ser de gran impacto se considerarán las normas de arquitectura y las Ordenanzas establecidas por el GADCG. No se autoriza el uso de portales ni espacio público.
Servicios administrativos y de apoyo	**S-2**	Alquiler de vehículos automotores livianos. Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas. Alquiler de otros tipos de maquinaria liviana, equipo y bienes tangibles. Actividades de agencias de empleo y otras actividades de dotación de recursos humanos. Actividades de agencias de viajes, operadores turísticos. Actividades de seguridad privada, servicios de sistemas de seguridad. Actividades de investigación. Actividades combinadas de apoyo a instalaciones. Actividades de limpieza de edificios. Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento. Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo de oficina. Organización de convenciones y exposiciones comerciales. Alquiler de menajes para eventos sociales. Otras actividades de servicios de apoyo a empresas. Actividades administrativas (no son paradas de transporte para carga y descarga de pasajeros y las encomiendas deberán establecerse en el terminal terrestre) Actividades de mensajería.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicarán para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
Servicios personales	**S-3**	Actividades jurídicas, contabilidad, auditorias; consultoría fiscal. Actividades de oficinas principales y sucursales.	En el caso de ser una infraestructura de gran afluencia debe contar

profesionales, científicas técnicas, comunicación		Actividades de consultoría de gestión, de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica. Ensayos y análisis técnicos. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades. Publicidad. Estudios de mercado y encuestas de opinión pública. Actividades de fotografía y diseño. Actividades veterinarias. Actividades vinculadas a la gestión inmobiliaria realizada con bienes propios o arrendados. Enseñanza de formación técnica y profesional. Enseñanza superior tecnológica o técnica. Enseñanza deportiva y recreativa. Enseñanza cultural. Actividades de apoyo a la enseñanza. Actividades de publicación. Actividades de producción de películas cinematográficas, vídeos y programas de televisión, grabación de sonido y edición de música. Actividades de programación, transmisión y telecomunicación.	con el respectivo estudio de movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicarán para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
Servicios de actividades de administración pública, financieras, atención de la salud humana y de asistencia social	**S-4**	Actividades de la administración pública en general. Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales, Regulación y facilitación de la actividad económica. Relaciones exteriores. Actividades de defensa, mantenimiento del orden público y seguridad. Actividades de servicios financieros. Intermediación monetaria. Fondos y sociedades de inversión y entidades financieras similares. Seguros. Fondos de pensión. Actividades auxiliares de seguros y fondos de pensiones. Actividades de gestión de fondos. Casas de empeño. Actividades de atención de la salud humana. Médicos y odontólogos. Actividades de atención de enfermería en instituciones. Actividades de atención en instituciones para personas con retraso mental, enfermos mentales y toxicómanos. Actividades de atención en instituciones para personas de edad y personas con discapacidad. Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas de edad y personas con discapacidad. Otras actividades de asistencia social sin alojamiento. Laboratorios clínicos y de análisis médicos. Funerarias o salas de velación y actividades conexas como venta de ataúdes, etc.	En caso de ser una infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y urbanismo, y los que se indicarán para su funcionamiento según las entidades competentes que lo regulen.
	S-5	Actividades de lavado y limpieza, mantenimiento y reparación de vehículos	Los establecimientos existentes y nuevas

Servicios para Vehículos automotores livianos y motocicletas		automotores y motocicletas. Atiende cualquier proceso automotriz a vehículos que requieran una tracción mecánica (vehículos, motocicletas, bicicletas, etc.) Los establecimientos que brinden este servicio deberán contar con el espacio necesario para su adecuado funcionamiento, no se permite el uso del espacio público (aceras y calles) y retiros de portal o destinados para parqueaderos (retiros establecidos 5 m)	obligatoriamente deberán cumplir con las normas arquitectónicas y ambientales, caso contrario deberán reubicarse según el plazo determinado por la Dirección de Planificación una vez que se realice la inspección técnica y se notifique. Además, deberán contar con el registro Ambiental regularizado ante el SUIA del MAATE, lo establecido por el GADCG, y las entidades competentes que regulan.
	S-5.01	Lavado exprés de vehículos. Lavado y secado de vehículos y motocicletas sin uso de derivados de petróleo. Las nuevas podrán ubicarse en los polígonos establecidos en el PUGS y las existentes pueden mantenerse siempre y cuando cumplan con las especificaciones ambientales y arquitectónicas.	
	S-5.02	Mecánica liviana de vehículos. Talleres de automóviles, de bicicletas y motocicletas. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores livianos y motocicletas (bicicletas, scooters y afines) en general: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. tratamientos anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos y automotores y carga de baterías.	
	S-5.03	Lavadora y lubricadora. Lavado, secado, cambio de aceite, y uso de derivados de petróleo. Servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite, etc.	
	S-5.04	Vulcanizadoras, mantenimiento y reparación, instalación, cambio de neumáticos (llantas) y tubos, incluye bodegaje.	
Servicios para vehículos y Maquinaria pesada	S-6	Mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria pesada. Atiende cualquier proceso automotriz a vehículos y maquinaria pesada, requieren mano de obra especializada.	Deben cumplir con las normas de arquitectura, contar con el registro Ambiental regularizado ante el SUIA del MAATE, lo establecido por el GADCG, y las entidades competentes que regulan. En los barrios Mantilla y San Miguelito, se ubicará los nuevos establecimientos.
	S-6.01	Lavadora y lubricadora, lavado, secado, cambio de aceite, y uso de derivados de petróleo.	
	S-6.02	Mecánica automotriz y maquinaria pesada. Mantenimiento automotriz pesado (camiones, buses, volquetas y afines). Mantenimiento de maquinaria pesada. Mantenimiento y reparación de vehículos	

		y maquinaria pesada: reparación mecánica, eléctrica, sistemas de inyección eléctricos, carrocerías, partes de vehículos automotores: parabrisas, ventanas, asientos y tapicerías. Incluye el tratamiento anti óxido, pinturas a pistola o brocha a los vehículos maquinaria pesada y carga de baterías.	
Servicios de actividades temporales	**S-7**	Espectáculos teatrales, recreativos, Espectáculos deportivos. Ferias y espectáculos de carácter recreativo con venta de productos. Ferias temporales con venta de productos y exhibición al por menor. Preparación, venta y suministros de comidas para su consumo inmediato de manera ambulante, mediante un vehículo motorizado, en carros móviles, carritos ambulantes de comida incluye la preparación de comida en puestos de venta temporales. Y otras actividades temporales (bajo autorización de las Instituciones que lo regulan).	En el caso de actividades que implique el uso del espacio de la vía pública, se regularán por la Dirección de Tránsito del GADCG, Dirección de Planificación, Unidad de Control y Vigilancia Urbana, Gestión de Riesgos
Servicio de almacenaje y bodegaje	**S-8**	Bodega de productos perecibles. Bodegas comerciales de productos no perecibles. Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin ensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras. Bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo). Embalaje de productos	Infraestructura de gran afluencia debe contar con el respectivo estudio de movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura, por el GADCG y sus ordenanzas, y los que se indicaran para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
Servicio de actividades especializadas	**S-9**	Actividades de servicios exequiales como cremación que se permitirán fuera del área urbana y de expansión urbana.	Los establecimientos de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de movilidad, lo especificado en las normas de arquitectura, las ordenanzas del GADCG, y lo que se indique para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
Servicios de deportes y recreación activa	**S-10**	Explotación de instalaciones para actividades deportivas bajo techo o al aire libre (abiertas, cerradas o techadas, con asientos para espectadores): canchas, campos y estadios de fútbol, estadios de atletismo, piscinas, circuitos de carreras de automóviles y gimnasios. Organización y gestión de competencias deportivas al aire libre o bajo techo con participación de deportistas profesionales o aficionados. Actividades de clubes deportivos, ligas deportivas y de órganos reguladores. Actividades relacionadas con carreras	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y las emitidas de acuerdo con requerimiento por parte la Dirección de Planificación del GADCG, y los que se indicarán para su funcionamiento según las entidades que lo regulen. Los eventos ocasionales o eventuales a realizarse en estos

		automovilísticas. Actividades de parques de atracción y temáticos, incluida la explotación de diversas atracciones mecánicas y acuáticas. Actividades de parques recreativos, incluido el alquiler de casetas, casilleros, sillas, hamacas, baños turcos, spa, la gestión de instalaciones de transporte recreativo; alquiler de equipo de esparcimiento y recreo como parte integral de los servicios de esparcimiento, lanchas, etcétera. Actividades de explotación de ferias y exposiciones de carácter recreativo.	espacios con concentración masiva deberán solicitar el permiso respectivo de uso de suelo para eventos públicos con las entidades reguladoras.
Servicios de recreación pasiva	**S-11**	Actividades de los guías de montaña. Gestión de reservas y actividades de apoyo para la caza y pesca deportiva o recreativa. Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que solo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos, miradores, observatorios de aves y mobiliario propio de actividades contemplativas, cabañas turísticas.	Debe estar regulada por el ente competente en coordinación del GADCG Dirección de Gestión Ambiental, Riesgos, y MAATE. De acuerdo con las normas de arquitectura y con las regulaciones MINTUR (turísticos y no turísticos).
Servicios de artes y entretenimiento	**S-12**	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento. Actividades de bibliotecas y archivos. Actividades de museos y gestión de lugares y edificios históricos, juegos de salón, billares, Galerías de arte. Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios. Contratación de actores y actrices para obras cinematográficas de televisión o de teatro a cambio de una retribución o por contrato. Agencias de contratación de espectáculos teatrales o de otros tipos de espectáculos recreativos a cambio de una retribución o por contrato. Actividades de explotación de pistas de baile etc.	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura, y los que se indicarán para su funcionamiento según las entidades que lo regulen. Se prohíbe la venta de bebidas alcohólicas.
Servicios religiosos	**S-13**	Capillas, centros de culto, Iglesias, templos. Catedral, centro de culto religioso. Conventos y monasterios.	Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura, y los que se indicarán para su funcionamiento según las entidades que lo regulen.
Centros de tolerancia	**S-14**	Nigth club, Cabarets, Prostíbulos, Espectáculos en vivo (striptease), alojamiento por horas (moteles) y demás actividades sexuales en espacios privados. No se permitirá su ubicación en la zona urbana.	Deben cumplir con las normas de arquitectura, lo establecido por las entidades que lo regulan y según la Ordenanza Reformatoria que regula y controla el funcionamiento de los Establecimientos de expendio y consumo de

			bebidas alcohólicas en el cantón Guaranda vigente, y lo establecido en los requisitos de este plan definido en el ítem Polígonos De Intervención Territorial Urbano - Rural Especiales.
Diversión público adulto	**S-15.01**	Bares, Cantinas, Billares con venta de bebidas alcohólicas, Karaokes, Tabernas, salas de recepciones.	Los establecimientos deberán cumplir además con lo establecido en las ordenanzas vigentes. Cumplir con lo especificado en las normas de arquitectura y en el ítem Polígonos de intervención territorial urbano - rural especiales. No se permitirá su ubicación fuera de las zonas establecidas en el PUGS.
	S-15.02	Discotecas	
	S-15.03	Galleras	
Servicios hoteleros	**S-16**	Establecimientos que 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 categoría y modalidad.	Establecimientos que considerarán las normas de arquitectura y urbanismo, las Ordenanzas establecidas por el GADCG, MINTUR. Los establecimientos que brindan el servicio de hospedaje en la parte céntrica y zona turística deberán estar catalogados como Turísticos y Obtener la Licencia Única Anual de Funcionamiento.
	S-16.01	Servicios prestados para residencias de estudiantes, dormitorios escolares, internados.	
	S-16.02	Servicios de alojamientos prestados por hoteles, hostales, pensiones	
	S-16.03	Hosterías	
	S-16.04	Campamentos de turismo o campings	

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

8.1.3.1 Requerimientos Generales

Todo establecimiento deberá cumplir con lo establecido en el Anexo de Normas de Arquitectura y Urbanismo del cantón Guaranda, adicional de lo mencionado a continuación:

Tabla 43. Requerimientos Generales

TIPO DE ACTIVIDAD	CÓDIGO	REQUERIMIENTOS

Servicios al por menor afines a la vivienda y de servicios Personales	**S-1**	- Considerar espacios para carga y descarga de productos evitando conflictos viales. - En el caso de las farmacias deben estar ubicadas con una separación de 200m entre ellas.
Servicios para Vehículos automotores livianos y motocicletas **Servicios para vehículos y Maquinaria pesada**	**S-5** **S-6**	Para infraestructuras de Lavadoras Exprés, lavadora y lubricadora, mecánica automotriz liviana y pesada y mecánica de maquinaria pesada, deberán cumplir los siguientes requerimientos: De acuerdo a lo establecido en el código de Arquitectura y Urbanismo: 1. Las mecánicas que se dediquen a enderezada de vehículos, y actividades que produzcan ruido, si están implantadas en áreas residenciales, no podrán realizar trabajo durante las noches. Requisitos de los lotes. - De acuerdo con su ubicación, los lotes en los cuales se requiera instalar mecánicas automotrices, mecánicas en general y lavadoras, reunirán los siguientes requisitos: a) En el caso de un lote central de cuadra, frente mínimo 18.00 m.; área mínima total de 500.00 m. b) Los retiros serán los reglamentarios, más podrá permitirse el adosamiento hacia las medianeras laterales y posteriores, de acuerdo con las ordenanzas de construcciones siempre y cuando se levanten paredes independientes y con el debido tratamiento acústico. c) En el caso de lotes esquineros, frente mínimo 25.00 m. a cada calle. Normas mínimas de construcción. - Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras y lavadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas: a) Materiales. - Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera. b) Pisos. - El piso será de hormigón o pavimento. c) Cubiertas. - Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de agua lluvias. d) Rejillas. - El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadas de grasas antes de ser lanzadas a los canales matrices. e) Revestimientos. - Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 m. f) Cerramientos. g) Altura mínima: La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.40 m. **Requerimientos mínimos Ambientales** De acuerdo a lo establecido por la Dirección de Gestión Ambiental del GADCG.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

8.1.4. INDUSTRIA

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, vez clasificada, esta

deberá cumplir con los requerimientos establecidos para cada tipología de la presente ordenanza:

INDUSTRIA BAJO IMPACTO (IBI): Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales como cerrajerías, imprentas artesanales, panificadoras, establecimientos manufactureros).

INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO (IMI): Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesados y pesadas).

INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO (IAI): Se refiere a aquellas actividades productivas que generan un impacto ambiental significativo, ya sea a través de la explotación intensiva de recursos naturales, la generación de grandes cantidades de residuos o la emisión de contaminantes al aire, agua y suelo, deben contar con estrictas normativas de seguridad y protección ambiental.

INDUSTRIA DE ALTO RIESGO (IAR): Se refiere a aquellas actividades productivas o sectores industriales que, debido a sus características, implican un riesgo elevado para la seguridad, la salud humana, el medio ambiente o la infraestructura. Estas industrias tienen un alto potencial de generar accidentes, daños graves o impactos negativos a gran escala debido a los materiales, procesos o tecnologías que utilizan.

De acuerdo con sus características se identifican las siguientes tipologías:

Tabla 44. Subclasificación de uso industrial

USO ESPECÍFICO	CÓDIGO	ACTIVIDADES (SUBCLASIFICACIÓN)	OBSERVACIONES (TIPO DE REGULARIZACIÓN)
INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	IBI	MANUFACTURAS: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas),	Regularización Ambiental (Certificado ambiental) Cumplimiento de condiciones regulatorias. Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y las emitidas de acuerdo con requerimiento por parte la

		instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales.	Dirección de Planificación del GADCG.
INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	IMI	Fabricación artesanal, armado de motocicletas, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), Fábrica de medias, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero (incluyendo tenerías proceso seco, zapatos, cinturones), productos de plástico (vajillas, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufacturas de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica, aserraderos. ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES: cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera de fabricación en carpinterías (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobre, hojas, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, bicicletas y repuestos.	Regularización Ambiental (registro ambiental) Cumplimiento de condiciones regulatorias Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y las emitidas de acuerdo con requerimiento por parte la Dirección de Planificación del GADCG.
INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO	IAR	Incineración de residuos, productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cero sota, agentes exterminadores, insecticidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, resinas sintéticas y plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), solventes (extracción), explosivos, entre otros de alto impacto.	Licencia Ambiental Cumplimiento de condiciones regulatorias. Infraestructura de gran afluencia deben contar con el respectivo estudio de impacto a la movilidad y otros especificados en las normas de arquitectura y las emitidas de acuerdo con requerimiento por parte la Dirección de Planificación del GADCG.
INDUSTRIAL DE APOYO A LA PRODUCCIÓN	IPP	Centros de acopio, plantas de procesamiento, industrias amigables con el medio.	Estas Industrias no serán de mediano y alto impacto, son para la producción sostenible.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

8.1.4.1 Requerimientos Generales

Todo establecimiento deberá cumplir con lo establecido en el Anexo de Normas de Arquitectura y Urbanismo del cantón Guaranda, adicional de lo mencionado a continuación:

Las actividades que generan altas demandas de accesibilidad y transporte colectivo, aparcamientos colectivos superiores a 40 unidades, servicios e instalaciones especiales y cuya edificación puede integrarse solo morfológicamente al contexto urbano.

A más de los requisitos previstos con carácter general, las edificaciones destinadas a usos industriales cumplirán las exigencias siguientes:

- Retiros Industriales: Para las industrias que por su naturaleza lo requieran, podrán establecerse retiros especiales, mayores a los previstos en la zonificación respectiva. No se permitirán ninguna clase de construcción sobre los retiros establecidos;

- Disposición de desechos sólidos industriales: Se sujetarán a las normas del GAD Municipal Guaranda (Ordenanza reformatoria para la prevención y control de la contaminación acústica de fuentes fijas y móviles), las del Código de Arquitectura y Urbanismo y demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la ley; y,

- Vertidos industriales: Estarán sometidos a las disposiciones de la Dirección de Gestión de Ambiente, la empresa EP-EMAPAG y demás organismos competentes en la materia, conforme la ley.

Tabla 45. Requerimientos Generales

TIPO DE ACTIVIDAD	CÓDIGO	REQUERIMIENTOS
INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	IBI	- No requiere servicios de infraestructura especiales, sin embargo, debe cumplir con las normas mínimas de seguridad, habitabilidad e higiene. - 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. - 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. - La carga y descarga debe acogerse a los horarios de la noche. - Los establecimientos que realicen procesos de preparación y cocción de alimentos, deben mitigar el impacto por humos y olores, realizar 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 podrá localizarse en la fachada de la edificación.

		- Se requiere obtener el certificado Ambiental e insonorización por parte de la Dirección de Gestión Ambiental del GADCG a los establecimientos de procesamiento.
INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO	IMI	- En caso de requerir cargue y descargue, deberá cumplirlo al interior del predio. - La carga y descarga debe acogerse a los horarios de la noche. - Deben disponer de un área mínima de 60 m² 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 m² de área útil construida, correspondiente a la zona de oficinas o administrativa.
INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO	IAR	- Para el desarrollo de las nuevas industrias permitidas dentro de los núcleos industriales, deberán dejar 10.00m 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 la Dirección de Gestión Ambiental. - Cuando el uso de vivienda en la tipología unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar se vaya a localizar cerca de este tipo de industrial (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. - En caso de requerir cargue y descargue, deberá cumplirlo al interior del predio. - La carga y descarga debe acogerse a los horarios de la noche.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

8.1.5. EQUIPAMIENTOS

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 religioso y administrativo, requeridos por la comunidad. De acuerdo con sus características se identifican las siguientes tipologías:

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.

CULTURA: Aquellos locales, espacios o infraestructuras necesarios para la vida cultural (entiéndase, disfrute, consumo, participación, producción, etc.) de las personas, grupos u organizaciones sociales de un territorio determinado.

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.

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.

RECREACIÓN Y DEPORTE: Son espacios públicos especialmente acondicionados para la realización de actividades recreativas libres.

SEGURIDAD: Se refiere a una infraestructura o instalación diseñada para albergar y permitir la operación de unidades de policía dentro de un área específica de la ciudad.

APROVISIONAMIENTO: Son equipamientos públicos que vinculan actividades comerciales y de intercambio de bienes.

TRANSPORTE: Se refiere a las infraestructuras, instalaciones y elementos que forman parte de los sistemas de transporte dentro de un entorno urbano. Estos elementos están diseñados para facilitar el movimiento de personas y mercancías dentro de la ciudad.

ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN: Son aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades de administración del estado como Centros Administrativos de los GAD.

INFRAESTRUCTURA SERVICIOS BÁSICOS: Son infraestructuras que garantizan el funcionamiento adecuado de la ciudad y de los habitantes, cubriendo necesidades básicas como la provisión de agua, energía, transporte, saneamiento y comunicación, entre otros.

ESPECIALES: Son infraestructuras o instalaciones especializadas que sirven para funciones muy específicas como cementerios, gestión de residuos, reciclaje de materiales, entre otros.

De acuerdo con sus características se identifican las siguientes tipologías:

Tabla 46. Subclasificación de equipamientos

CÓDIGO	TIPO DE EQUIPAMIENTO	CONCEPTO
EE	EDUCATIVO	Universidades, escuelas politécnicas, centros de posgrados, unidades educativas, educación especial, centro de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias; sedes sociales. Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, centros de capacidad especializada. Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato), Unidad del Milenio, Estudio a Distancia, Centros Bilingües de lengua, nativa, Centro Bilingüe de Lengua extranjera,

		Centros de Desarrollo Infantil, guarderías.
EC	CULTURA	Centro de Convenciones, Casa de la Música, Casa de la Cultura, Cines, Archivo Histórico, Bibliotecas, Museo del arte, Galerías de arte, auditorios, museos especializados, teatros, Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de taller, infoteca, Auditorio, Cafetería, Espacio Administrativo. Salas Multiuso de artes, salas para talleres de danza, pintura, música u otro tipo de arte, Centros Culturales Rurales, auditorios rurales, Sales para talleres de danza, pintura, música u otro tipo de arte, salas de proyección, bibliotecas. Casas comunales, bibliotecas barriales.
ES	SALUD	Centros especializados, Hospital de Especialidades, Consultorio de especialidad (es) clínico – quirúrgico, Centro de especialidades, Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), Hospital Básico, Hospital General. Primer Nivel de Atención: Centros de Salud, Subcentros de salud, consultorios, clínicas veterinarias, Puestos de Salud.
EBS	BIENESTAR SOCIAL	Centro de Rehabilitación Social mayores de edad, Centro de menores de edad en conflictos con la ley, Centro de atención para personas con discapacidad, Centro de Reinserción Social (adicciones), Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria), albergues. Centro de Integración Comunitaria, Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial). Centro de desarrollo infantil (cuidado diario + inicial), Centros infantiles, guarderías, Centros de estimulación temprana.
ERD	RECREACIÓN Y DEPORTE	Parque de la familia, Jardín botánico, Pista de patinaje, Termas y balnearios, Complejo ferial, Estadio, Coliseo, Centro de alto rendimiento, piscinas Municipales, centro de exposiciones, centros de espectáculos, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, pista de atletismo, Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: con Piscina, cancha de fútbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; Parques Sectoriales o Barriales, Plazas, Plazoletas, Parque Lineal, gimnasios. Parques Infantiles, Parque Barrial, Parques de Recreación Pasiva o encuentro.
ESEG	SEGURIDAD	Instalaciones militares, cuarteles militares, policiales, central de emergencias, Unidad de control del medio ambiente, Estación de bomberos, centros de detención provisional, Unidad de Vigilancia de Policía (UPC), Puntos de Auxilio.
EAPR	APROVISIONAMIENTO	Mercados Mayoristas (La Dirección de Planificación previo un análisis técnico, podrá determinar el radio de influencia para la implantación de este equipamiento), Mercados Minoristas (De productos perecibles y de productos no perecibles), Ferias Libres (De productos perecibles y de productos no perecibles)
ET	TRANSPORTE	Terminal terrestre cantonal: con estación de taxis, parada de buses urbanos e intraprovinciales, estacionamiento de camionetas. Terminales de transferencia de transporte público, transporte terrestre turístico, estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada. Paradas de transferencias de transporte (cambio de modalidad de transporte bus urbano, intraprovinciales), Estaciones de taxis, paradas de buses urbanos y bicicletas, Parqueaderos públicos y privados.
EA	ADMINISTRATIVO Y DE GESTIÓN	Alcaldía, Sedes principales de entidades públicas, Centros administrativos nacionales, Organismos internacionales públicos o privados, centros administrativos provinciales y educativos, Correos, agencias municipales, instituciones financieras, oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos, Sedes de gremios

		y federaciones de profesionales, Sede Administración y Gestión Parroquial, Sede de Administración y Gestión barrial o vecinal.
EISV	**INFRAESTRUCTURA SERVICIOS BÁSICOS**	Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de electricidad, Distribución de agua; alcantarillado, gestión de desechos y de saneamiento, Captación, tratamiento y distribución de agua, Evacuación de aguas residuales, Recuperación de materiales. Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, Subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones, Juntas de Agua.
EES1	**ESPECIALES**	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos, escombreras), cementerios, chatarreras.
EES2		Centros de gestión animal

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

SECCIÓN TERCERA

9. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO - RURAL ESPECIALES

Existen Polígonos de intervención territorial urbano y/o rural de carácter especial que se encuentran dentro de los usos específicos del suelo, en la categoría de uso complementario, restringido y prohibido dependiendo del PIT, estos deberán cumplir lo establecido en los cuadros descritos anteriormente y lo determinado bajo estas condiciones:

a) Regulación de suelo para expendio de bebidas alcohólicas

La regulación general para expendio de bebidas alcohólicas se detallará dentro de las ordenanzas vigentes.

La regulación del uso de suelo se hará de acuerdo a lo señalado a continuación:

Centros De Tolerancia

Se considera como Categoría 1 los establecimientos vespertinos y nocturnos, de diversión para mayores de 18 años, que se relacionan con actividades de carácter sexual.

La ubicación de nuevos Centros de Tolerancia será acorde a lo establecido en la presente ordenanza con la finalidad de evitar conflictos sociales futuros, la zona permitida para la ubicación de dichos centros es en la Vía a Echeandía – Atandahua, conforme lo muestra en la Figura 21.

Se emitirán autorizaciones únicamente a los existentes en la vía desde la Merced Alta hasta la vía nacional hacia Chimbo, y los ubicados en la Vía Nacional hacia Chimbo, siempre y cuando cumplan con las normativas técnicas y de construcción descritas en el Código de Arquitectura y Urbanismo del cantón Guaranda, así como lo indicado en el presente proyecto.



Figura 22. Zonas Rosas de la ciudad de Guaranda
fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Requerimientos Generales

- Contar con un lote mínimo de 2000 m2 para un adecuado funcionamiento.

- Contar con vías de acceso.

- Cerramiento perimetral con un manejo de fachada arborizada.

- Retiro de 10 m al interior del predio el cual podrá ser arborizado, o podrá ser ocupado por parqueaderos o vías.

- 1 cupo de parqueadero por cada 50 m² de área útil construida, exceptuando los amoblados y los moteles contarán con un parqueo por cada habitación.

- Las casas de citas deben contar con habitaciones con un área mínima de 10 m² incluyendo el baño.

- 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 equipamientos Educativos.

- La distancia establecida se medirá desde los linderos más próximos entre sí, en línea recta de los predios en los cuales se ubiquen estos establecimientos y los equipamientos educativos.

Tabla 47. Normativa para la Zona de Tolerancia

NORMATIVA DE OCUPACION DE SUELO									
SECTOR	TIPOLOGIA	LOTE MÍNIMO (m)	RETIROS MINIMOS			EDAFICABILIDAD		COS %	CUS %
			FRONTAL (m)	LATERALES (m)	POSTERIOR (m)	PISOS MAX	ALTURA (m)		
Calle 5 de junio desde el pasaje Arupo hasta el puente de la vía Nacional (Guaranda-Chimbo)	Aislada	600	5	3	3	2	6	70	140
Vía Guaranda Chimbo (Desde el puente de la vía Nacional) hasta el límite cantonal.	Aislada	2000	30 (Retiro de Vía Nacional)	3	3	2	6	70	140
Via a Echeandia (Desde la intersección del paso lateral con la Vía Echeandía) hasta el puente Atandahua.	Aislada	2000	10	3	3	2	6	70	140

NORMATIVA DE USO DE SUELO					
CODIGO	**USO PRINCIPAL**	**USOS COMPLEMENTARIOS**	**USOS RESTRINGIDOS**	**USOS PROHIBIDOS**	**OBSERVACIONES**
Calle 5 de junio(Antigua Via Flores) desde el pasaje Arupo hasta el puente de la vía Nacional (Guaranda-Chimbo)	Servicio,	C-1, S-14,Residencial de baja densidad	Residencial (R-1), S-11,	Los comercios y servicios restantes, todo de equipamiento e industrias. Residencial; de media y alta	Nuevos establecimientos de categorías S-14 no se permitirán, y los existentes deberán sujetarse a la presente normativa
Vía Guaranda Chimbo (Desde el puente de la vía Nacional) hasta el límite cantonal.	Servicio,	C-1, S-14, Residencial de baja densidad	Residencial (R-1), S-11	Los comercios y servicios restantes, todo de equipamiento e industrias. Residencial; de media y alta	Área rural de Santa Fe. Nuevos establecimientos deberán sujetarse a la presente normativa.
Vía a Echeandia (Desde la intersección del paso lateral con la Vía Echeandía) hasta el puente Atandahua.	Servicio,	C-1, S-14, Residencial de baja densidad	Residencial (R-1)	Los comercios y servicios restantes, todo de equipamiento e industrias. Residencial; de media y alta	Nuevos establecimientos deberán sujetarse a la presente normativa.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Centros de Diversión para Mayores de 18 años

Se considera como categoría 2 los establecimientos donde funcionan centros de diversión para mayores de 18 años, que no tengan relación con las actividades establecidas anteriormente.

Todos estos establecimientos debido a que son generadores de impactos ambientales (ruido), generan concentraciones masivas de personas, congestión vehicular, demandan grandes áreas para estacionamiento, entre otros, etc., principalmente por la noche, se consideran de alto impacto.

Los establecimientos como discotecas, bares, karaokes, cantinas, tabernas, billares con venta de bebidas alcohólicas nuevos y existentes dentro del polígono de Conservación Histórica, Consolidación, Sostenimiento, Desarrollo, se mantendrán siempre y cuando estos establecimientos cumplan con todos los requisitos establecidos para su funcionamiento, esto conforme a la resolución N° 017-SC-GADCG-2025 , misma que fue adoptada en la sesión extraordinaria del consejo municipal de fecha 31 de marzo del 2025.

1.-Zona urbana: sin distanciamiento

2.-Centro Histórico: sin distanciamiento

3.-Cabecera Parroquial Rural: 50m

4.-Centros Focalizados: 300m

5.-Centros educativos: superiores, tecnológicos: 500m

Los establecimientos como: Discotecas, Bares, Salas de Recepciones, Billares con venta de bebidas alcohólicas, Karaokes, Cantinas, Galleras, podrán implantarse en un radio mayor a 500 metros.

La distancia establecida se medirá desde el perímetro más próximos entre sí, en línea recta de los predios en los cuales se ubiquen estos establecimientos y los equipamientos como: centros educativos superiores, tecnológicos (universidades e institutos superiores), se deberá cumplir todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

Requerimientos Generales

A. Discotecas

Considerar lo establecido en el código de la Arquitectura y Urbanismo del cantón Guaranda, además de lo indicado a continuación:

1. Ingreso y egreso fluido, a través de salidas de emergencia con puertas que puedan abrirse hacia el exterior a 180 grados, con una medida de 1.80m y sea doble hoja.
2. Los pasillos, corredores y accesos a salidas, deberán contar con señales iluminadas que indiquen la dirección hacia las puertas y salidas de emergencia.
3. En todas las puertas de acceso y al interior del local, debe fijarse un plano del local que contenga información al público sobre las medidas de seguridad implementadas en el establecimiento.
4. Presentar un Plan de Evacuación, en el que se debe indicar los responsables de su ejecución, incluido un cronograma de simulacros de incendio y emergencia sísmica que deberá realizarse una vez cada año, con la aprobación de las autoridades competentes.

5. Estos establecimientos deben contar con aislamiento acústicos permanentes, mismos que deben estar elaborados con elementos no combustibles, o en su defecto, con materiales y/o con tratamientos ignífugos.
6. Deberá contar con sistemas adecuados de ventilación, de detección y alarmas contra incendio, sistemas de control de incendio por medios automáticos de rociadores, extintores portátiles y equipos necesarios para extinguir el fuego y permitir la ventilación y evacuación del lugar.
7. Intercomunicación entre el personal de seguridad interna del establecimiento (intercomunicadores, radios, etc.)
8. Servicios higiénicos y/o baterías sanitarias.
9. Cabinas para el control de iluminación y sonido.
10. Mobiliario y equipos en perfectas condiciones.
11. Higiene total en todos los ambientes del establecimiento.
12. Mantenimiento integral del establecimiento con frecuencia recomendada de 2 veces por año.
13. Contar con todos los servicios básicos: energía eléctrica, líneas telefónicas, alcantarillado, agua potable (en áreas urbanas), en áreas rurales deberán contar con dos mínimos y/o sistemas alternativos.
14. Iluminación suficiente natural o artificial en todos los ambientes, especialmente en las vías de escape hacia las salidas y/o escaleras de emergencia.
15. Ventilación suficiente natural o artificial en todos los ambientes, especialmente en las áreas de atención al público.
16. Señalética del lugar.
17. Contar con planes de contingencia para seguridad interna y externa en el establecimiento.
18. Los establecimientos cuando superen los 250 m² de área útil construida, requieren de 1 cupo de parqueo al interior del predio por cada 30 m² de área útil construida, en el caso que no se disponga deberán gestionar un parquedero privado que garantice el servicio para sus clientes.
19. Accesos para personas con discapacidad.
20. Cámaras de vigilancia (cámaras de circuito cerrado).
21. Control trimestral de sonorización o cuando el caso lo amerite.

22. Contar con un guardia de seguridad para el cuidado interno y externo

B. Bares:

Considerar lo establecido en el código de la Arquitectura y Urbanismo del cantón Guaranda, además de lo indicado a continuación:

1. Mobiliario y equipos en perfectas condiciones.
2. Higiene total en todos los ambientes del establecimiento.
3. Servicios higiénicos de acuerdo a lo indicado en el artículo
4. Mantenimiento integral del establecimiento con frecuencia recomendada de 2 veces por año.
5. Contar con todos los servicios básicos: energía eléctrica, líneas telefónicas, alcantarillado, agua potable (en áreas urbanas), en áreas rurales deberán contar con éstos o sistemas alternativos.
6. Estos establecimientos deben contar con aislamientos acústicos permanentes, mismos que deben estar elaborados con elementos no combustibles, o en su defecto, con materiales y/o con tratamientos ignífugos.
7. Iluminación suficiente natural o artificial en todos los ambientes y/o de acuerdo a la decoración y oferta del servicio.
8. Ventilación suficiente natural o artificial en todos los ambientes, especialmente en las áreas de atención al público, las mismas que dispondrán de:
   8.1 Extractores de humos y olores; o Inyectores de aire.
   8.2 Cumplir con las normas sanitarias para preparación y manipulación de alimentos y bebidas, a través de personal capacitado y certificado (esta condicionante se aplicará en todas las categorías).
   8.3 Contar con equipos y/o implementos contra incendios.
   8.4 Disponer de salida(s) y/o escaleras de emergencia.
   8.5 Contar con planes de contingencia para seguridad interna y externa en el establecimiento.
   8.6 Luminaria de emergencia.
   8.7 Señalética en todo el lugar.
   8.8 Salidas de escape (emergencia).
   8.9 Accesos para personas con discapacidad.

23.8.10 Los establecimientos cuando superen los 250 m² de área útil construida, requieren de 1 cupo de parqueo al interior del predio por cada 30 m² de área útil construida, en el caso que no se disponga deberán

24. gestionar un parqueadero privado que garantice el servicio para sus clientes.
25. Accesos para personas con discapacidad.
26. Cámaras de vigilancia (cámaras de circuito cerrado).
27. Control trimestral de sonorización o cuando el caso lo amerite.

Contar con un guardia de seguridad para el cuidado interno y externo

C. Peñas y Salas de Baile, Salas de Recepciones:

Considerar lo establecido en el código de la Arquitectura y Urbanismo del cantón Guaranda, además de lo indicado a continuación:

1. Establecimientos en buenas condiciones de construcción, instalaciones y equipamientos que brinden seguridad a sus concurrentes.
2. Ingreso y egreso fluido, a través de salidas de emergencia con puertas que puedan abrirse hacia el exterior a 180 grados.
3. Los pasillos, corredores y accesos a salidas, deberán contar con señales iluminadas que indiquen la dirección hacia las puertas y salidas de emergencia.
4. En todas las puertas de acceso y al interior del local, debe fijarse un plano del local que contenga información al público sobre las medidas de seguridad implementadas en el establecimiento.
5. Presentar un Plan de Evacuación, en el que se debe indicar los responsables de su ejecución, incluido un cronograma de simulacros de incendio y emergencia sísmica que deberá realizarse una vez cada año, con la aprobación de las autoridades competentes.
6. Estos establecimientos deben contar con aislamientos acústicos permanentes, mismos que deben estar elaborados con elementos no combustibles, o en su defecto, con materiales y/o con tratamientos ignífugos.
7. Deberá contar con sistemas adecuados de ventilación, de detección y alarmas contra incendio, sistemas de control de incendio por medios automáticos de rociadores, (para los

establecimientos nuevos) extintores portátiles y equipos necesarios para extinguir el fuego y permitir la ventilación y evacuación del lugar.

8. Servicios higiénicos y/o baterías sanitarias.
9. Cabinas para el control de iluminación y sonido.
10. Mobiliario y equipos en perfectas condiciones.
11. Higiene total en todos los ambientes del establecimiento.
12. Contar con todos los servicios básicos: Energía eléctrica, Líneas telefónicas, Alcantarillado, Agua potable, cisterna, tanque elevado (en áreas urbanas), en áreas rurales deberán contar con dos mínimos y/o sistemas alternativos.
13. Iluminación suficiente natural o artificial en todos los ambientes, especialmente en las vías de escape hacia las salidas y/o escaleras de emergencia.
14. Ventilación suficiente natural o artificial en todos los ambientes, especialmente en las áreas de atención al público.
15. Señalética del lugar, del área de fumadores lo que determina la normativa.
16. Contar con planes de contingencia para seguridad interna y externa en el establecimiento.
17. Los establecimientos cuando superen los 250 m² de área útil construida, requieren de 1 cupo de parqueo al interior del predio por cada 30 m² de área útil construida, en el caso que no se disponga deberán

18-Gestionar un parqueadero privado que garantice el servicio para sus clientes.

19-Accesos para personas con discapacidad.

20-Cámaras de vigilancia (cámaras de circuito cerrado).

21. Control trimestral de sonorización o cuando el caso lo amerite.

22-Contar con un guardia de seguridad para el cuidado interno y El nivel de emisión de ruido máximo permisible en fuentes fijas no podrá transgredir los horarios ni exceder los valores que se fijan en la siguiente tabla y en las normas de ruido vigentes, contenidas en la Resolución del Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y/o los que modifiquen o sustituyan.

Adicionalmente, se ha establecido como Zona Rosa para la ubicación de establecimientos de diversión público adulto como bares, karaokes,

cantinas, billares con venta de bebidas alcohólicas, discotecas en los siguientes sectores:

- Av. Gabriel Silva del Pozo desde la Calle Bromelias hasta la Vía a las Cochas.
- Calle 77 desde el tramo de Calle S-3 hasta Calle S-1(Plaza de Toros Guanujo

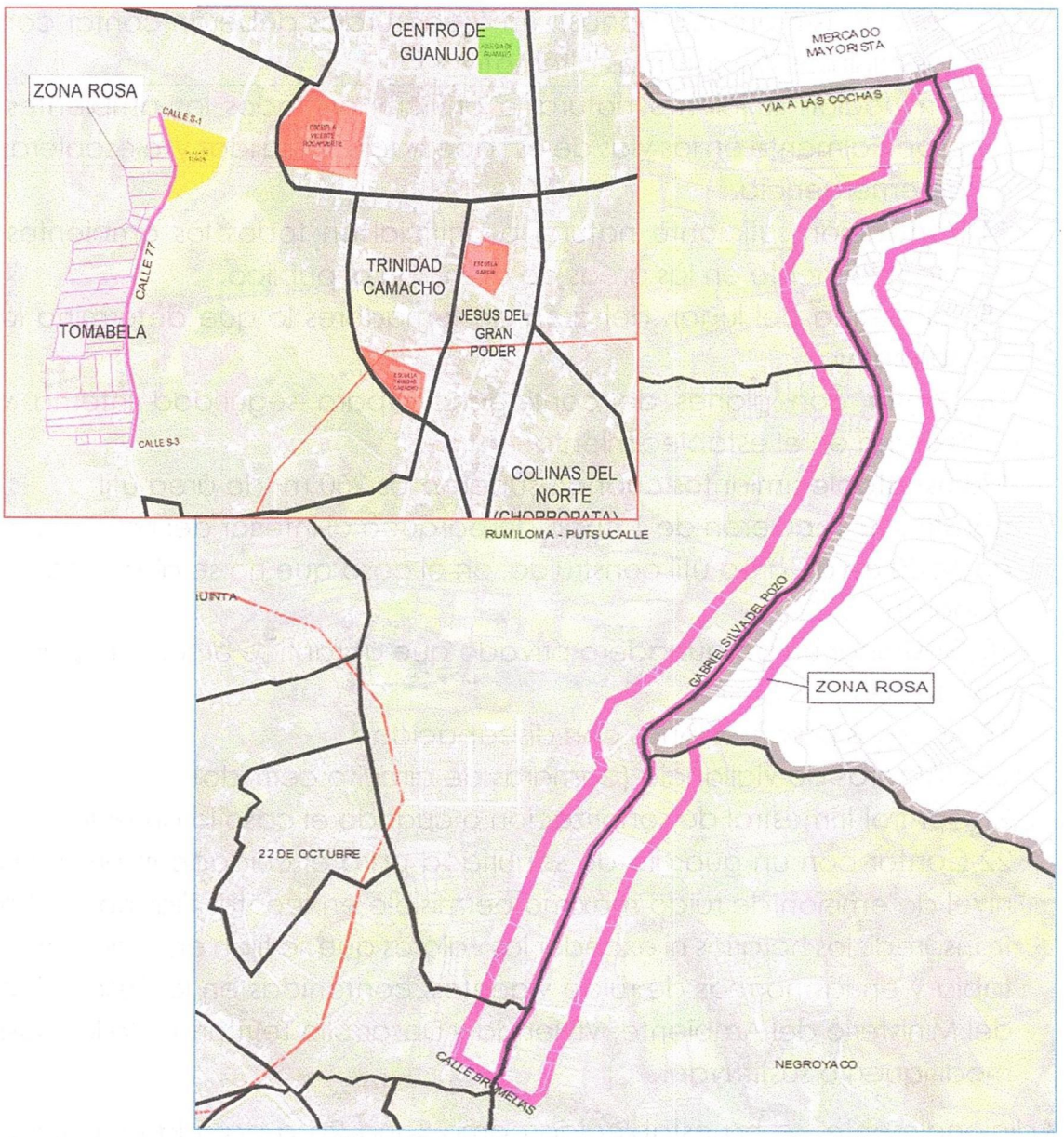


Figura 23. Zona Rosa de la ciudad de Guaranda
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Licorerías y Depósitos de Bebidas Alcohólicas al por Mayor

Se considera como categoría 3 los establecimientos donde se venden exclusivamente bebidas alcohólicas para llevar. En estos locales está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas tanto al interior de estos como en el área pública adyacente al local.

Queda prohibido el ingreso de transporte pesado que distribuya bebidas alcohólicas y no alcohólicas en horas de la mañana ocasionando tráfico vehicular en zonas urbanas consolidadas, incumpliendo lo establecido para Circulación de transporte pesado.

Tabla 48. Normativa para las zonas Rosas

NORMATIVA DE OCUPACION DE SUELO									
SECTOR	TIPOLOGIA	LOTE MÍNIMO (m)	RETIROS MINIMOS			EDAFICABILIDAD		COS %	CUS %
			FRONTAL (m)	LATERALES (m)	POSTERIOR (m)	PISOS MAX	ALTURA (m)		
CALLE 77 DESDE EL TRAMO DE CALLE S-3 HASTA CALLE S-1(PLAZA DE TOROS GUANUJO).	Aislada	1000	10.00	3.00	3	2	6	70%	140%
AV. GABRIEL SILVA DEL POZO DESDE LA CALLE BROMELIAS HASTA LA VÍA A LAS COCHAS.	Aislada	1000	10.00	3.00	3	2	6	70%	140%

NORMATIVA DE USO DE SUELO						
CODIGO	USO PRINCIPAL	HABITABILIDAD	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	OBSERVACIONES
CALLE 77 DESDE EL TRAMO DE CALLE S-5 HASTA CALLE S-1(PLAZA DE TOROS GUANUJO).	Comercial, Servicios,	50%	C-1, C-3, C-4, S-15 Residencial de baja densidad	C-2, C-5, C-6, S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-10, S-11, S-12, S-13, S-16	Comercio: C-7, C-8 Servicios: S-9, S-14 Residencial: media y alta Equipamientos e industrias de todo tipo.	Se permite el funcionamiento de los equipamientos existentes cumpliendo con todos los requisitos establecidos para su funcionamiento.
AV. GABRIEL SILVA DEL POZO DESDE LA CALLE BROMELIAS HASTA LA VÍA A LAS COCHAS.	Comercial, Servicios,	50%	C-1, C-3, C-4, S-15 Residencial de baja densidad	C-2, C-5, C-6, S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-10, S-11, S-12, S-13, S-16	Comercio: C-7, C-8 Servicios: S-9, S-14 Residencial: media y alta Equipamientos e industrias de todo tipo.	Se permite el funcionamiento de los equipamientos cumpliendo con todos los requisitos establecidos para su funcionamiento.

ESTANDARES URBANOS							
CODIGO	VIALIDAD	ACERA		ANCHO DE CALZADA	ANCHO DE VIA	TRATAMIENTOS	OBSERVACIONES
		ANCHO	ALTURA				

CALLE 77 DESDE EL TRAMO DE CALLE S-5 HASTA CALLE S-1(PLAZA DE TOROS GUANUJO)	Colectora	1.50m	0.18m	7.00m	10.00m	Pavimento flexible,adoquinado	
AV. GABRIEL SILVA DEL POZO DESDE LA CALLE BROMELIAS HASTA LA AV. A LAS COCHAS.	Colectora	1.50m	0.18m	7.00m	10.00m	Pavimento flexible, adoquinado	

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2025

Polígono Industrial

Establecer un polígono industrial en la ciudad de Guaranda tiene una gran importancia por el desarrollo económico local, generación de empleo, mejora de infraestructura, desarrollo del sector secundario, atracción de inversión, fomento a la innovación, entre otros.

El sector que se estableció para este polígono, está ubicado en el sector de 4 esquinas.

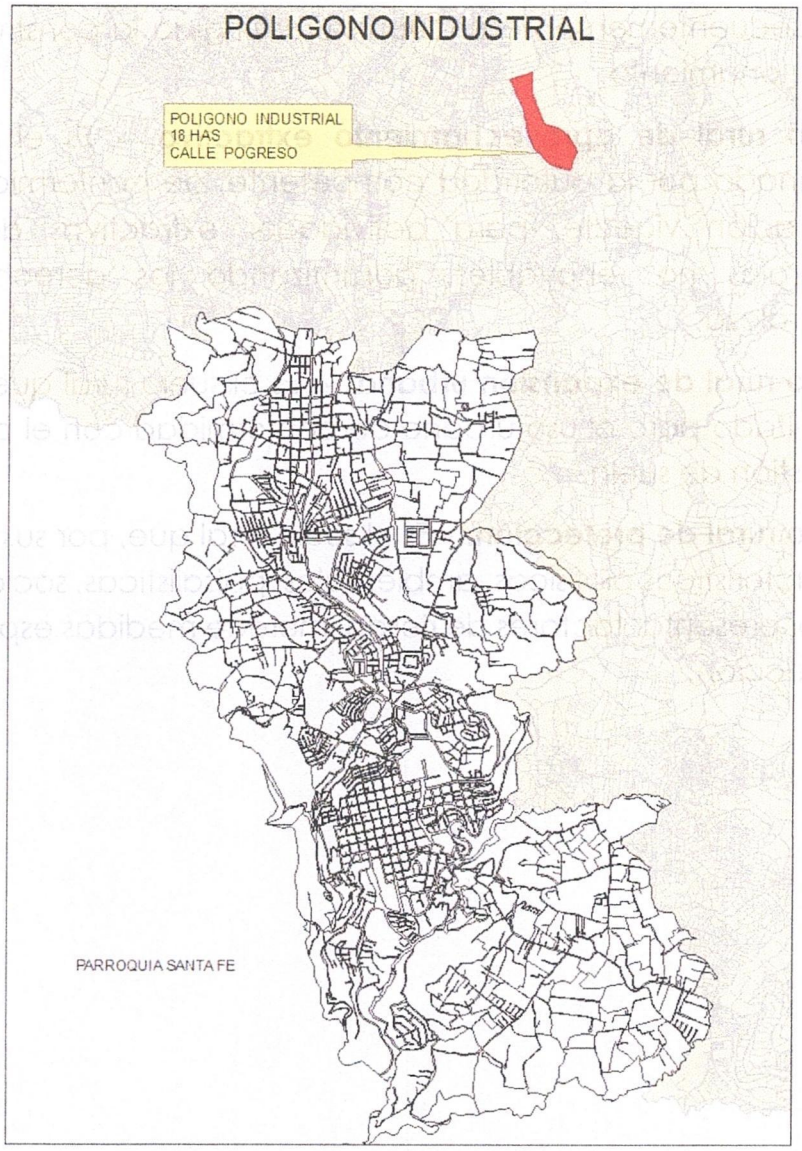


Figura 24. Polígono Industrial de la ciudad de Guaranda
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

10. De los Tratamientos del 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) **Suelo rural de producción:** Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

b) **Suelo rural de 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 la naturaleza.

c) **Suelo rural de expansión urbana. -** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para el uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo.

d) **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.

11. POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN DEL SUELO RURAL

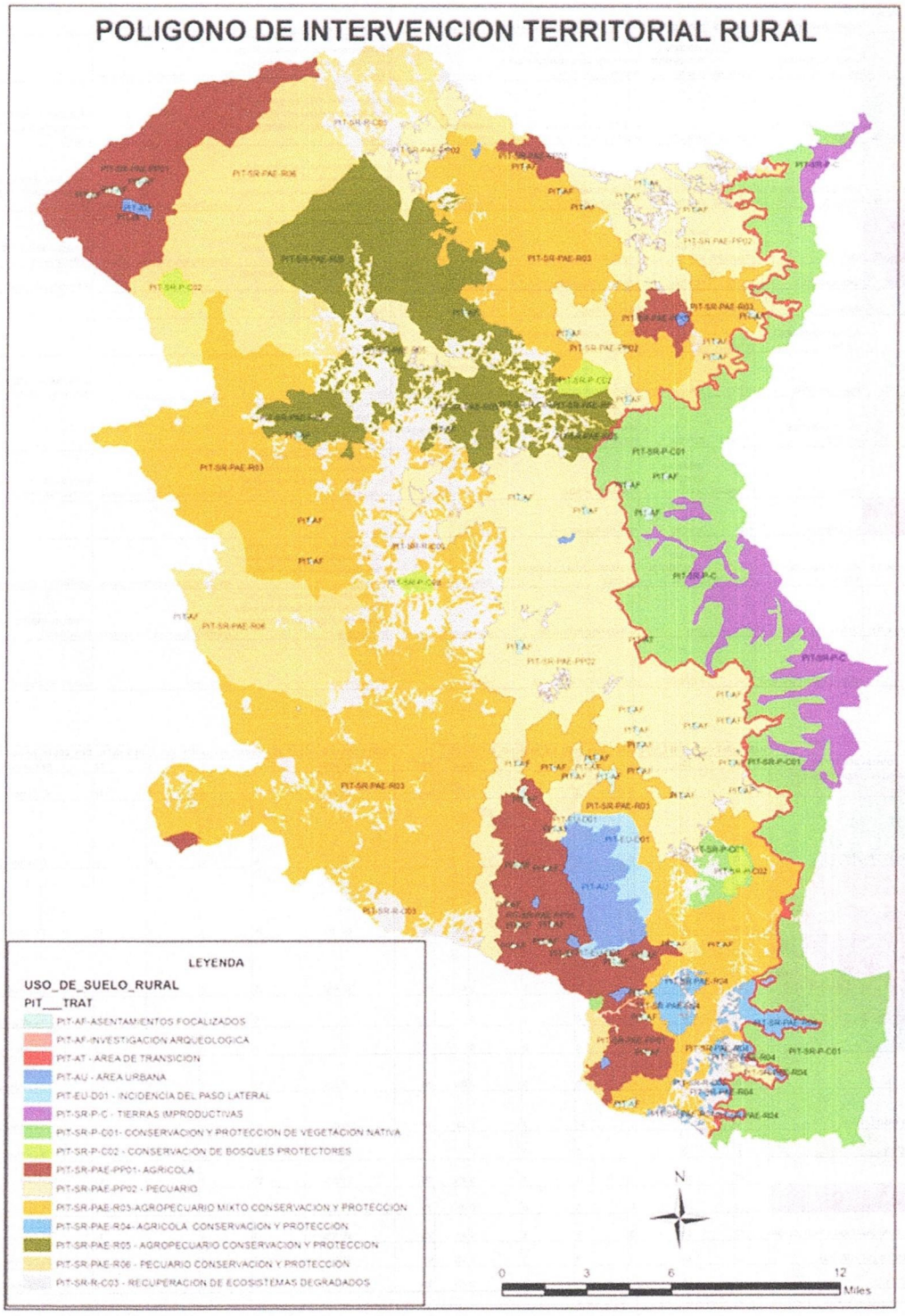


Figura 25. Polígonos de intervención territorial rural del cantón Guaranda.
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2025

Tabla 49. Normativa de Ocupación de Suelo Rural

USO	TRATAMIENT	CODIGO_PIT	SUBCLASIFI	PIT__TRAT	USO_PRINCI	USO_COMPLE	USO_CONDIC	EQUIPAMIENTOS ESPECIALES	OBSERVACIONES
PECUARIO - CONSERVACION Y PROTECCION	PECUARIO CONSERVACION Y PROTECCION	PIT-SR-PAE-R06	PRODUCCION Y APROVE	PIT-SR-PAE-R06 - PECUARIO CONSERVACION Y PROTEC	Agricola con vivienda	Conservacion activa Reforestacion con especies nativas, Res	Agroindustrias, Agrocomercio, Talleres artesanales		
AGROPECUARIO - CONSERVACION Y PROTECCION	AGROPECUARIO CONSERVACION Y PROTECCION	PIT-SR-PAE-R05	PRODUCCION Y APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PIT-SR-PAE-R05 - AGROPECUARIO CONSERVACION Y PROTECCION	Agricola con vivienda	Conservacion activa Reforestacion con especies nativas, Restauracion y regeneracion de espacios de valor ecologico e interes paisajistico Sustitucion de especies introducidas por especies nativas	Agroindustrias, Agrocomercio, Talleres artesanales		
CONSERVACION Y PROTECCION	CONSERVACION Y PROTECCION DE VEGETACION NATIVA	PIT-SR-P-C01	PROTECCION	PIT-SR-P-C01- CONSERVACION Y PROTECCION DE VEGETACION NATIVA	Preservacion estricta / Conservacion estricta	Restauracion y regeneracion Reforestacion con especies nativas Restauracion de espacios de valor ecologico e Interes Actividades cient ífico culturales Rehabilitacion de ecosistemas		PARQUE EDUCO, CENTRO DE INTERPRETACION EL ARENAL, SEGURIDAD ,SALUD, PROYECTOS TURISTICOS	
AGROPECUARIO MIXTO - CONSERVACION Y PROTECCION	AGROPECUARIO MIXTO CONSERVACION Y PROTECCION	PIT-SR-PAE-R03	PRODUCCION Y APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PIT-SR-PAE-R03-AGROPECUARIO MIXTO CONSERVACION Y PROTECCION	Agricola con vivienda	Conservacion activa Reforestacion con especies nativas, Restauracion y regeneracion de espacios de valor ecologico e interes paisajistico Sustitucion de especies introducidas por especies nativas	Agroindustrias, Agrocomercio, Talleres artesanales	TERMINAL TERRESTRE, CENTROS DE FAENAMIENTO, CEMENTERIO, IMPLEMENTACION DE SENDEROS TURISTICOS	DENTRO DE LA INCIDENCIA DEL AREA URBANA DEL CANTONGUARANDA
AGRICOLA	AGRICOLA	PIT-SR-PAE-PP01	PRODUCCION Y APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PIT-SR-PAE-PP01- AGRICOLA	Agricola con vivienda	Conservacion activa Reforestacion con especies nativas, Restauracion y regeneracion de espacios de valor ecologico e interes paisajistico Sustitucion de especies introducidas por especies nativas	Agroindustrias, Agrocomercio, Talleres artesanales	PARQUES DE LA FAMILIA (YACOTO), ESCOMBRERAS, RELLENOS SANITARICS	
TIERRAS IMPRODUCTIVAS	TIERRAS IMPRODUCTIVAS	PIT-SR-P-C	PROTECCION	PIT-SR-P-C - TIERRAS IMPRODUCTIVAS	Conservacion activa Restauracion Actividades de investigación	Actividades cientifico culturales Reforestacin con especies nativas		ESTACIONES METEOROLOGICAS	
AREA URBANA	AREA URBANA	PIT-AU	OTROS	PIT-AU - AREA URBANA		urbano			
RECUPERACION	RECUPERACION DE ECOSISTEMAS DEGRADADOS	PIT-SR-R-C03	PROTECCION	PIT-SR-R-C03 - RECUPERACION DE ECOSISTEMAS DEGRADADOS	Agricola	Proyectos Turisticos			
INCIDENCIA PASO LATERAL	INCIDENCIA PASO LATERAL	PIT-EU-D01	EXPANCION URBANA	PIT-EU-D01 - INCIDENCIA DEL PASO LATERAL	Bodegaje yalmacenamiento, zonas industriales de bajo y mediano impacto, estaciones de servicios	Cementerio, centros de tolerancia		EL CAMAL, PARQUE DE LA FAMILIA, PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RECIDUALES	
CONSERVACION	CONSERVACION DE BOSQUES PROTECTORES	PIT-SR-P-C02	PROTECCION	PIT-SR-P-C02 - CONSERVACION DE BOSQUES PROTECTORES	Preservacion estricta / Conservacion estricta	Restauracion y regeneracion Reforestacion con especies nativas Restauracion de espacios de valor ecologico e Interes Actividades cient ífico culturales Rehabilitacion de ecosistemas			
PECUARIO	PECUARIO	PIT-SR-PAE-PP02	PRODUCCION Y APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PIT-SR-PAE-PP02 - PECUARIO	Agricola con vivienda	Conservacion activa Reforestacion con especies nativas, Restauracion y regeneracion de espacios de valor ecologico e interes paisajistico Sustitucion de especies introducidas por especies nativas	Agroindustrias, Agrocomercio, Talleres artesanales	REPRESA MULTIPROPOSITO, CENTROS DE INVESTIGACION PRODUCTIVO	
AREA DE TRANSICION	AREA DE TRANSICION	PIT-AT	PRODUCCION Y APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PIT-AT - AREA DE TRANSICION	Agricola	Conservacion			
AGRICOLA - CONSERVACION Y PROTECCION	AGRICOLA CONSERVACION Y PROTECCION	PIT-SR-PAE-R04	PRODUCCION Y APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	PIT-SR-PAE-R04- AGRICOLA CONSERVACION Y PROTECCION	Agricola con vivienda	Conservacion activa Reforestacion con especies nativas, Restauracion y regeneracion de espacios de valor ecologico e interes paisajistico Sustitucion de especies introducidas por especies nativas	Agroindustrias, Agrocomercio, Talleres artesanales	CONSERVACION DEL ECOSISTEMAS	
ASENTAMIENTOS FOCALIZADOS	ASENTAMIENTOS FOCALIZADOS	PIT-AF	OTROS	PIT-AF-ASENTAMIENTOS FOCALIZADOS	Agricola con vivienda	Conservacion activa Reforestacion con especies nativas, Restauracion y regeneracion de espacios de valor ecologico e interes paisajistico Sustitucion de especies introducidas por especies nativas	Agroindustrias, Agro comercio, Talleres artesanale	LA CARCEL, PLANTEAMIENTO URBANISTICO, PARQUES LINEALES	
INVESTIGACION	ZONA INVESTIGACION ARQUEOLOGICA	PIT-IA	INVESTIGACION	PIT-AF-INVESTIGACION ARQUEOLOGICA	Investigacion	Proteccion conservacion	Agricola vivienda	CENTROS DE INTERPRETACION	

USO	HABITA	RET_MIN_FR	RET_MIN_LA	RET_MIN_PC	ED_PIS_MA	EDIF_ALTUR	COS	CUS	FRENTE_MIN	USO_AC	IMP_RET_FR	IMP_RET_LA	IMP_RET_PC	DEN_NETA	DEN_BRUTA	VIALIDAD	ACERA_	ALTURA	VIA_ANCHO
PECUARIO - CONSERVACION Y PROTECCION	**10**	**10**	**3**	**3**	**3**	**9**	**2%**	**8%**	**35**	**30%**	**15**	**3**	**3**	**42**	**52**	**Cantonal, parroquial**	**1,2**	**0,2**	**9**
AGROPECUARIO - CONSERVACION Y PROTECCION	20	10	3	3	3	9	4%	9%	35	30%	15	3	3	42	52	Cantonal, parroquial	1,2	0,2	9
CONSERVACION Y PROTECCION	0	0	0	0	0	0			0		0	0	0	0	0	Cantonal, parroquial			0
AGROPECUARIO MIXTO - CONSERVACION Y PROTECCION	20	10	3	3	3	9	4%	9%	35	30%	15	3	3	42	52	Cantonal, parroquial	1,2	0,2	9
AGRICOLA	20	10	3	3	3	9	4%	9%	35	30%	15	3	3	42	52	Cantonal, parroquial	1,2	0,2	9
TIERRAS IMPRODUCTIVAS	0	0	0	0	0	0			0		0	0	0	0	0	Cantonal, parroquial			0
AREA URBANA	0	0	0	0	0	0			0		0	0	0	0	0	Cantonal, parroquial			0
RECUPERACION	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0	30%	15	3	3	42	52	Cantonal, parroquial	1,2	0,2	9
INCIDENCIA PASO LATERAL	0	5	3	30	3	9	30	90	200	0	0	0	0	0	0	Cantonal, parroquial			0
CONSERVACION	0	0	0	0	0	0			0		0	0	0	0	0	Cantonal, parroquial			0
PECUARIO	20	10	3	3	3	9	4%	9%	35	30%	15	3	3	42	52	Cantonal, parroquial	1,2	0,2	9
AREA DE TRANSICION	0	0	0	0	0	0	0%	0%	35	30%	15	3	3	42	52	Cantonal, parroquial	-	-	0
AGRICOLA - CONSERVACION Y PROTECCION	20	10	3	3	3	9	4%	9%	35	30%	15	3	3	42	52	Cantonal, parroquial	1,2	0,2	9
ASENTAMIENTOS FOCALIZADOS	20	10	3	3	3	9	4%	9%	25	20%	5	3	3	65	72	Cantonal, parroquial	1,2	0,2	9
INVESTIGACION	0	0	0	0	0	0	2%	2%	0		0	0	0	0	0	Cantonal, parroquial			0

USO	PEND_BAJA	PEND_MEDIA	PEND_ALTA	Shape_Leng	Shape_Area	DIS_B	TRATAMIE_1	TIPOLOGIA	USO_PROHIB	RESTRINGID	LOTE_MIN_1
PECUARIO - CONSERVACION Y PR	Uso condicionado	Agricola con vivienda	No habitable	374888,4	204738971,9	1/3H	Adoquin, pavimento rigido o flexible	Aislada con retiro frontal, laterales (dos lados) y posterior		Comercios C4-C6	4000 para la sierra 4000m2 y para la zona subtropico 30.000m2
AGROPECUARIO - CONSERVACION Y PROTECCION	Uso condicionado	Agricola con vivienda	No habitable	476272,0	136327806,9	1/3H	Adoquin, pavimento rigido o flexible	Aislada con retiro frontal, laterales (dos lados) y posterior	Servicios de reparacion y mantenimiento de equipo industrial y talleres industriales en escala media (S-3); Servicios personales generales (S-4)	Comercios C4-C6	4000 para la sierra 4000m2 y para la zona subtropico 30.000m2
CONSERVACION Y PROTECCION				399167,9	245393782,1				Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.	Excursionismo y contemplaci├│n Deportes de aventura que representen agresiones al ambiente (escalada, rapel) Acampada Pesca deportiva/recreativa Turismo comunitario restringido	Prohibido el fraccionamiento. Art. 471 COOTAD.
AGROPECUARIO MIXTO - CONSERVACION Y PROTECCION	Uso condicionado	Agricola con vivienda	No habitable	1372259,8	505467406,2	1/3H	Adoquin, pavimento rigido o flexible	Aislada con retiro frontal, laterales (dos lados) y posterior	Servicios de reparacion y mantenimiento de equipo industrial y talleres industriales en escala media (S-3); Servicios personales generales (S-4)	Comercios C4-C6	4000 para la sierra 4000m2 y para la zona subtropico 30.000m2
AGRICOLA	Uso condicionado	Agricola con vivienda	No habitable	231803,1	147885421,7	1/3H	Adoquin, pavimento rigido o flexible	Aislada con retiro frontal, laterales (dos lados) y posterior	Servicios de reparacion y mantenimiento de equipo industrial y talleres industriales en escala media (S-3); Servicios personales generales (S-4)	Comercios C4-C6	4000 para la sierra 4000m2 y para la zona subtropico 30.000m2
TIERRAS IMPRODUCTIVAS				145867,9	50356312,9				Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.	Deportes de aventura que representen agresiones al ambiente (escalada, rapel, Dawnhill, Acampada Plantaciones de especies ex├│ticas.	Prohibido el fraccionamiento. Art. 471 COOTAD
AREA URBANA				57533,3	23947787,0					urbano	0
RECUPERACION	Uso condicionado	Conservacion	No habitable	2014063,4	186084606,2	1/3H	Reforestacion	0	SERVICIOS, S3,S4	Comercios C4-C6	Prohibido el fraccionamiento. Art. 471 COOTAD
INCIDENCIA PASO LATERAL				36651,2	11250606,6				Equipamiento: Educativo, Salud, Institucional; Residencial de alta densidad	Edificaciones de media densidad (R-2)	1000
CONSERVACION				30219,0	1143042,8				Todos los usos que no se encuentren contemplados en las descripciones de uso anteriores.	Excursionismo y contemplaci├│n Deportes de aventura que representen agresiones al ambiente (escalada, rapel) Acampada Pesca deportiva/recreativa Turismo comunitario restringido	Prohibido el fraccionamiento. Art. 471 COOTAD.
PECUARIO	Uso condicionado	Agricola con vivienda	No habitable	706020,9	294188082,4	1/3H	Adoquin, pavimento rigido o flexible	Aislada con retiro frontal, laterales (dos lados) y posterior	Servicios de reparacion y mantenimiento de equipo industrial y talleres industriales en escala media (S-3); Servicios personales generales (S-4)	Comercios C4-C6	4000 para la sierra 4000m2 y para la zona subtropico 30.000m2
AREA DE TRANSICION	-	-	No habitable	327224,1	17188471,3	1/3H	-	0	Servicios de reparacion y mantenimiento de equipo industrial y talleres industriales en escala media (S-3), Servicios de esparcimiento publico (S-5)	Comercios C1, C2,C3, C4, C5, C7	4000 para la sierra 4000m2 y para la zona subtropico 30.000m2
AGRICOLA - CONSERVACION Y PROTECCION	Uso condicionado	Agricola con vivienda	No habitable	10363,2	16161756,1	1/3H	Adoquin, pavimento rigido o flexible	Aislada con retiro frontal, laterales (dos lados) y posterior	Servicios de reparacion y mantenimiento de equipo industrial y talleres industriales en escala media (S-3); Servicios personales generales (S-4)	Comercios C4-C6	4000 para la sierra 4000m2 y para la zona subtropico 30.000m2
ASENTAMIENTOS FOCALIZADOS	Uso condicionado	Agricola con vivienda	No habitable	2807,9	10008552,7	1H		Pareada retiro frontal, laterales (dos lados) y posterior	Servicios de reparacion y mantenimiento de equipo industrial y talleres industriales en escala media (S-3), Servicios personales generales (S-4)	Comercios C4-C6	300
INVESTIGACION	Plano	Plano		0,0	0,0		proteccion	investigacion	Vivienda		Prohibido el fraccionamiento. Art. 471 COOTAD.

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

Tabla 50. Normativa para zonas consolidadas asentamientos focalizados

11.1. Del Suelo rural de protección del cantón. - Es el suelo rural encaminado a la protección y conservación por presentar factores de riesgo, 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 restringe la construcción y el fraccionamiento.

11.2. 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.

TÍTULO III

12. REGULARIZACIÓN DE LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA OBTENCIÓN DE PATENTE

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

12.2 Obtención De Patente. - Para todas las personas naturales o jurídicas, sean nacionales o extranjeras domiciliadas o con establecimiento en las respectivas jurisdicciones municipales que ejerzan permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales, necesita el permiso de compatibilidad de uso de suelo para su funcionamiento.

12.3 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.

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 oficinas a solicitar este tipo de permiso de acuerdo a la actividad económica.

12.4. Requisitos para la Obtención de la Patente Municipal. - son los establecidos de acuerdo a la "Ordenanza que establece la recaudación del impuesto de patentes municipales en el cantón Guaranda"

12.5. Requisitos para la obtención del Informe de compatibilidad de uso de suelo para actividades económicas comerciales y de servicio. - Previo a la localización o funcionamiento del local, los postulantes deberán solicitar el uso y ocupación de suelo en las oficinas de la Dirección de Planificación presentando la siguiente documentación:

COMERCIAL

- Solicitud dirigida al Director de Planificación: (Especie valorada) en la que debe constar: Nombre del propietario, nombre del establecimiento, dirección del establecimiento, actividad del negocio, correo electrónico, número telefónico; y, firma del propietario del establecimiento.
- Copia de la cédula y Certificado de Votación (vigente).
- Copia completa del RUC actualizado.
- Copia del pago del impuesto predial actualizado del predio donde se encuentra ubicado el establecimiento.
- Copia certificada del contrato de arriendo del establecimiento, especificando el tipo de actividad económica a funcionar.
- Certificado de no adeudar al municipio por parte del propietario del predio y dueño del establecimiento.
- Adjuntar fotografías interna y externa del local.

CENTROS DE DIVERSIÓN Y CENTROS DE TOLERANCIA

- Solicitud dirigida al Director de Planificación: (Especie valorada) en la que debe constar: Nombre del propietario, nombre del establecimiento, dirección del establecimiento, actividad del negocio, correo electrónico, número telefónico; y, firma del propietario del establecimiento

- Copia certificada del contrato de arriendo del establecimiento, especificando el tipo de actividad económica a funcionar.
- Copia de la cédula y Certificado de Votación (vigente).
- Copia completa del RUC actualizado.
- Copia del pago del impuesto predial actualizado del predio donde se encuentra ubicado el establecimiento.
- Certificado de no adeudar al municipio por parte del propietario del predio y dueño del establecimiento.
- Adjuntar fotografías interna y externa del local.
- Plan de contingencia dentro del cual debe constar el Plano Arquitectónico acotado y la implantación del establecimiento dentro del predio, dichos planos se encontrarán debidamente georreferenciados.
- Adjuntar acta de compromiso de sonorización emitido por la Dirección de Gestión Ambiental del GADCG.

12.6 **RÉGIMEN SANCIONATORIO**

Los establecimientos que hagan el mal uso de la patente (uso de suelo) serán sancionados según la infracción que cometieren:

- El cambio de actividad para el cual fue emitido la patente será sujeto a clausura inmediata del local comercial.
- Falta de mantenimiento en el interior y exterior del local comercial, este será sancionado con el 25% del Salario Básico Unificado (SBU), por primera vez y reincidencia 50% (SBU) y de continuar con una tercera infracción se procederá a la clausura definitiva.
- En caso de controversia con la vecindad o desmanes en la vía pública, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la infracción.

1.- Amonestación escrita

2.- Amonestación pecuniaria

3.- Clausura definitiva del establecimiento

Mediante un informe técnico que será conocido por el director de planificación y por su intermedio será remitido al departamento jurídico o de existir a la unidad de juzgamiento que se proceda con el trámite administrativo de sanción conforme a lo determinado.

TITULO IV

DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

13. PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN DE SUELO

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

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

14. ZONIFICACION

14.1. Asignaciones de Zonificación para Edificación y fraccionamiento del Suelo.

Para la edificación y habitabilidad del suelo se determinan los siguientes parámetros:

- Para edificación: Los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS); el coeficiente de uso del suelo (CUS). Expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales: y,
- Para fraccionamiento del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados y el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales.

14.2. Tipología de edificación. - De acuerdo a la forma de implantarse en el predio, los edificios se clasifican en:

- Aislada (A): Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior;
- Pareada (P): Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales;

- Continua (C): Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales;
- Continua sobre línea de fábrica (CSLF): Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales;
- Continua con portal (P-CSLF): Mantendrá el retiro frontal que servirá de portal.
- Vertical (V): crecimiento en altura

14.3. Densidad poblacional neta. - Permite establecer la habitabilidad máxima del predio.

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

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

14.5. 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.

14.6. Aspectos determinados por la Zonificación. - Considerando que la zonificación no plantea detalladamente para los diferentes sectores o subzonas de la ciudad, el tipo de edificación, retiros laterales, retiros interiores, coeficientes de uso de suelo, el departamento de Planificación Municipal comunicará por escrito en el informe de regulación urbana (Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo – Línea de fábrica) las características constructivas que armonicen con el entorno.

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

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

14.8. Zonificación Urbana. - Cuando el lote tenga dos o más zonificaciones, podrá acogerse al uso y a la zonificación de mayor altura, pero respetará las condiciones de ocupación y retiros de cada vía. En caso de división de la propiedad podrá acogerse al lote mínimo de la zonificación menor.

Los programas de vivienda y urbanizaciones aprobados antes de la vigencia de esta Ordenanza que tengan un retiro frontal de tres metros no podrán ser modificados sin contar con un estudio especial realizado por la Dirección de Planificación, que emitirá su informe para resolución del Alcalde.

14.9. Normas para la Zonificación. - Las normas se detallan en los cuadros de los polígonos de intervención territorial (PIT) que deberá considerar el Departamento de Planificación Municipal para la emisión del Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (Informe de línea de fábrica). Estos parámetros se complementarán con las características constructivas del entorno del predio del caso y con los criterios aplicables a la clasificación del suelo por su calidad.

El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo es de cumplimiento obligado de parte de los propietarios, promotores y profesionales de la construcción previamente a realizar cualquier tipo de edificación dentro de la zona urbana de Guaranda.

14.10. Codificación de Zonificación Urbana. - Para la asignación de la edificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden: por una sigla y, por numerales, cuyos significados son los siguientes:

a) La sigla identifica la forma de ocupación

b) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.

c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de la edificación en metros lineales.

Ejemplo: P-203

Significado: P = Implantación pareada; 200= Tamaño de lote; 3= Número máximo de pisos en edificación

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

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

14.13. Para el procedimiento de habilitación de suelo. - Previo al ingreso del expediente por parte del propietario al GADCG, deberá obtener con antelación los siguientes informes, de ser el caso:

a) Cuando existan excedentes o diferencias de áreas en los predios (Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM), se debe realizar la correspondiente actualización catastral de conformidad a lo establecido en el COOTAD, la LOOTUGS y al procedimiento establecido por el GADM;
b) Definición de replanteo y afectación vial emitido por la entidad competente del GADCG;
c) Informe del borde superior de quebrada, talud o ribera de río emitido por la entidad competente del GADCG;
d) Informe de delimitación de zonificaciones cuando el predio tenga dos o más zonificaciones, emitido por la entidad competente del GADCG; y,
e) Toda propuesta de habilitación del suelo para la edificación, deberá prever en su planificación el diseño de la infraestructura de los sistemas públicos de soporte.

Para lo cual, el GADCG deberá implementar procesos de simplificación y estandarización para la obtención de estos requisitos previos en

concordancia con lo estipulado en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO – IPRUS

15. Del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. - Se refiere al documento expedido por la autoridad municipal o metropolitana resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación municipal o metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

15.1. Del levantamiento del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. - Será obligación del GADCG levantar la información de los predios bajo su jurisdicción. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

a) Datos del titular de dominio;
b) Datos del predio (Número del predio, clave catastral de acuerdo con la normativa nacional, situación legal (unipropiedad o en derechos y acciones), área según escritura, área gráfica, frente de lote, máximo ETAM permitido);
c) Ubicación;
d) Áreas de construcción;
e) Regulaciones municipales o metropolitanas (Zonificación, lote mínimo, frente mínimo, COS Planta Baja, COS Total, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo, retiros, edificabilidad (altura y número de pisos));
f) Afectaciones de ser el caso (Vial, riesgos naturales, hídrica, ambiental, protecciones especiales (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras));
g) Servicios públicos de soporte; y,
h) Observaciones.

15.2. De los requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. - Los requisitos mínimos a considerarse serán los siguientes:

- Solicitud en formulario de regulación Urbana o de Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (especie valorada).
- Copias de cédula y certificado de votación legibles.
- Certificado de no adeudar al municipio actualizado.
- Copia simple de la escritura pública que demuestre la tenencia de la propiedad y/o posesión efectiva para el caso de herencias.
- Certificado del Registro de la Propiedad (libre gravamen).
- Levantamiento planimétrico georreferenciado del predio (en físico y en digital en formato AutoCAD), a escala conforme normativa vigente, con firma electrónica por el profesional responsable y el propietario.
- Foto frontal y lateral del predio o terreno.
- Certificado de factibilidad de la empresa que otorguen el servicio de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de otro servicio de acuerdo a la naturaleza del pedido de regulación.
- Copia de la carta del pago del impuesto predial del año en curso.
- Visto Bueno de la planimetría para el trámite de diferencias o excedentes).
- Y otros, que considere el Técnico del GAD pertinentes para la habilitación del suelo.

15.3. Vigencia del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS. - Será expedido por la Dirección de Planificación y tendrá un periodo de vigencia 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.

15.4. Tasa de Emisión del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo o de Línea de Fábrica. - La tasa por servicios profesionales que se requiere para la emisión del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo o de línea de fábrica, incluye formulario y su emisión, será de acuerdo a los valores sujetos a revisión de acuerdo a la ordenanza correspondiente.

TITULO VI

APROBACIÓN DE PERMISOS PARA FRACCIONAMIENTOS EN EL CANTÓN GUARANDA

DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

Actos sujetos a la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo.

16. 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.

DE LA REGULARIZACION DE EXCEDENTES Y/O DIFERENCIAS, EXCEDENTES Y DIFERENCIAS POR ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN (ETAM), ESTIMATIVOS, APROXIMACIONES Y PRESUNCIONES DE DIMENSIONES.

17. Excedentes o diferencias provenientes de error técnico aceptable de medición (ETAM). - Se entienden por excedentes o diferencias provenientes de errores de medición a aquellas superficies de terrenos que excedan o difieran del área original que contengan el respectivo título escritural ya sea por errores de cálculo o de medidas y que se determinen al efectuar una medición municipal al inmueble materia de regularización.

Cualquier excedente o diferencia de área detectada en más o en menos, comparando con el título de dominio actual o con la que conste en el catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda que no supere el "error técnico aceptable de medición" CETAM), sólo constituya una presunción de existencia de excedentes o diferencia, respectivamente.

El ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro), para procedimientos estará sujeta a la ordenanza de "PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS EN LA SUPERFICIE DE TERRENOS EN EL CANTON GUARANDA"

18. COMPETENCIA EN MATERIA DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA

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

18.2 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.

18.3 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 Unidad de Control y Vigilancia de Urbana del Gobierno Autónomo Descentralizado 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.

19. ACTOS SUJETOS A LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO SUJETO AL PROCEDIMIENTO DECLARATIVO

19.1 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.

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

19.3 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 que se mencionan en el Anexo de Procesos Administrativos, según corresponda.
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 quince (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.

19.4 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.

20. ACTOS SUJETOS A LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO SUJETO AL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN PREVIA.

20.1 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.

20.2. 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.

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 de acuerdo a los cuadros que se encuentran en cada polígono.

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 el frente y superficie en su aplicación; siempre y cuando sean lotes "sobreros".

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.

20.3. Del fraccionamiento en los Polígonos de ejes viales – zona comercial. - El fraccionamiento en los terrenos, lotes o solares frentistas a las vías (colectoras) en los dos costados, el lote mínimo y retiros será de acuerdo a lo establecido en los cuadros de usos y tratamientos de suelo respectivo, con uso principal y usos compatibles al principal, está condicionada al respectivo Plan Vial.

20.4. Del fraccionamiento en los Polígonos de intervención urbanos rurales. - El fraccionamiento en el área urbana rural | 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 (Informe de uso de suelo), en zonas consolidadas de asentamientos focalizados el lote mínimo será de 441m2.

- La edificación se implantará con un retiro frontal de 10 m; con uso Residencial de hasta 2 Pisos, con cubierta inclinada y 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 (2 pisos).

20.5. 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.

20.6. 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 (Salinas) y el suelo rural de protección.

- El fraccionamiento en los terrenos, lotes o solares rurales en la sierra (desde la cota 1000msm) será de 4.000m2 y en el subtrópico (hasta la cota 999.99 msm) será de 30.000m2 - 3 hectáreas.

20.7. 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 próxima evaluación de PUGS-CG y según la tabla comparativa de área.

20.8. 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.

20.9. 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.

20.10. 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 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 del cantón Guaranda.

Clases de bienes. Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Bienes de dominio público. Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados.

Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del Gobierno Autónomo Descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o

para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias.

Se consideran bienes de dominio público, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares.

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

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

TITULO VII

AUTORIZACIONES PARA LA HABILITACIÓN DE SUELO

21. REGULACIÓN DE PROCESOS DE PARCELACIÓN

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

22. DE LAS URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

22.1. Generalidades. - Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán la superficie y el frente mínimos establecidos en la zonificación respectiva, pero se permitirá una tolerancia del 15 % en la superficie y el frente de los lotes.

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

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

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

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

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

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

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

El Urbanizador y/o propietarios de las subdivisiones contribuirá para el uso del colector general, en el cual vaya a depositar las aguas servidas de la Nueva Urbanización, contribuirá con el 1 % del costo de cada lote del terreno, que se pagará a la Municipalidad al momento de la venta de cada lote de terreno.

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

En aquellas Urbanizaciones y subdivisiones, que han sido aprobadas por la Municipalidad no se concederán autorizaciones de ventas de lotes, hasta cuando realicen las obras de infraestructura, y sean cumplidos los artículos de esta ordenanza. O a su vez se concederán autorizaciones de venta de lotes; dejando en hipoteca y a favor de la Municipalidad, un determinado número de lotes, equivalentes al valor de los trabajos de urbanización.

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

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

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

22.3. Deberes del Urbanizador y/o propietarios de las subdivisiones. - Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas a la Municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la Dirección de Planificación. El urbanizador y/o propietarios de las subdivisiones además arborizará las áreas verdes de veredas y parterres con variedades forestales propias de la zona.

El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que estas sean entregadas al Municipio. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá como los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el

mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público de propiedad de Municipio.

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

22.5. Excepciones para fraccionamiento por herencia, división de hecho y división judicial. - En los casos de subdivisión de un predio por: herencia, división de hecho y división judicial, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior al establecido en la reglamentación del sector por esta ordenanza, pero en ningún caso será menor de 72 m2 en el área urbana, siendo el lado menor de 6m con una relación 1:2, en zonas focalizadas el área mínima será de 441m2 y en el área rural de acuerdo al siguiente cuadro:

Tabla 51. Excepciones para Fraccionamiento por herencia.

Área para fraccionamientos rural cantonal	
Área del lote a fraccionar (m2)	**Lotes mínimos (m2)**
Hasta 1,764	441m2
Hasta 3.200	800
Hasta 4.800	1.200
Hasta 6.000	1.500
Hasta 10.000	2.500
Hasta 20.000	5.000
Hasta 40.000	10.000
Hasta 80.000	20.000
más de 80.000	30.000

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

22.6. Redes de Servicios Públicos. - Los proyectos de urbanización y subdivisión en áreas urbanas deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de éstos. El urbanizador y/o propietarios de las subdivisiones construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado.

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

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

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

22.8. Casos Especiales de Subdivisión. - En los casos de subdivisiones cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte, donaciones legítimas, o la partición judicial entre copropietarios, el tamaño del lote mínimo será el establecido en la reglamentación del sector. En los casos en que por causa de la partición se produjeren lotes de menor cabida a la prevista

en la zonificación del sector, los copropietarios deberán declarar el predio en propiedad horizontal a fin de poder efectuar la partición y adjudicación de alícuotas.

22.9. Divisiones en Áreas Históricas. - En las áreas históricas, para autorizar divisiones del suelo se tomarán en cuanta lo señalado en los artículos 79, 80, 81, 82 de la Ordenanza para la Protección, Gestión y Administración de bienes culturales y Patrimoniales del cantón Guaranda, en cuenta las siguientes disposiciones:

a) El terreno edificable de un predio protegido es susceptible de subdivisión si cumple con los requisitos que para la división del suelo exige esta Ordenanza en concordancia con lo dispuesto por la Ley de Cultura y Patrimonio. Si se subdividiera el predio, la edificación protegida conservará un área libre de terreno igual o mayor a la superficie construida en planta baja;

b) Las edificaciones protegidas podrán ser consideradas como equipamiento comunal, debiendo en todo caso mantener una proporción de área libre no inferior a la señalada en el inciso anterior. Toda el área afectada, de estas edificaciones, podrá considerarse como área comunal;

c) Se permite la subdivisión de unidades prediales edificadas, solamente cuando estén constituidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico y siempre que no se corten crujías o unidades con continuidad estructural; y,

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

22.10. Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.

Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del Gobierno Autónomo

Descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración.

Constituyen bienes de uso público:

a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;

b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;

c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);

d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;

e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;

f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público; g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y,

g) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público.

Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.

Libertad de uso. - Las personas naturales o jurídicas, o entes carentes de personalidad jurídica tienen libertad de usar los bienes de uso público, sin

otras restricciones que las impuestas por la Constitución, la Ley, ordenanzas y reglamentos respectivos.

Usos de ríos, playas y quebradas. - Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, formularán ordenanzas para delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, quebradas, cursos de agua, acequias y sus márgenes de protección, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.

22.11. Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.

Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría

exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

23. SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS

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

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

23.2. Requisitos para la Aprobación de Subdivisiones de dos a diez pedios. - La Dirección de Planificación con informe jurídico previo, aprobará las subdivisiones, debiendo el interesado presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida por el propietario al Director de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios o de su procurador común;
- Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- Formulario de fraccionamiento (con los datos).
- Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de gravámenes actualizado.

- Certificados otorgados por la Dirección de Obras Públicas y EMAPA-G (Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado) que establezcan la factibilidad de dotación de los servicios en los predios que no los tengan.
- Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, y deberán incluir:
    1. Ubicación a escala;
    2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
    3. Propuesta de la división del predio.
    4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
    5. Planos de propuesta de alcantarillado.
    6. Propuesta de dotación de agua potable.
    7. Propuesta de dotación de energía eléctrica.
    8. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, listado total de lotes con numeración continua y superficie; y,
    9. Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales, e informe de la Dirección de Planificación sobre el diseño vial, en el caso de que se proyecten calles o pasajes.

Nota. - En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad; en caso de partición entre legitimarios, deberá presentarse la sentencia de insinuación judicial; en caso de partición judicial entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda de partición legalmente certificada, con su respectivo auto de calificación; en caso de reestructuración parcelaria, se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados.

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

23.3 De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios. - Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GADCG deberá emitir un informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS-CG y demás normas vigentes.

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GADCG. Las transferencias de dominio.

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

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

24. SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS

24.1. De la subdivisión de más de diez predios. - Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de

diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente Resolución.

Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como urbanizaciones.

24.2. De los requisitos de localización. - Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

a) El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;
b) El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada;
c) Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;
d) Respetar la faja de protección de 50 m hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GADM;
e) No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos; y, depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo-PUGS. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas;
f) No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;
g) Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;
h) No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS; y,
i) Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad

a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

24.3. De los requisitos físicos. - Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a. Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
b. Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y,
c. Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

24.4. De los sistemas públicos de soporte. - Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad del promotor aprobar los planos de infraestructura.

24.5. Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal. - Los GADCG deberán regular mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión para ser urbanizados. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Toda subdivisión de más de diez predios contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie se determinará en función de las consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal;
b) La superficie de las áreas verdes, recreativas y comunales será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará con frente a una vía pública.

Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compra-venta con particulares;

c) Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;
d) Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;
e) Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADCG de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
f) No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.; así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 Grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;
g) Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GADCG, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
h) El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADCG;
i) El gobierno municipal determinará en su normativa local e instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de éstas áreas de cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso; y,
j) Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADCG podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y

propiedad pública según lo determinado en la Ley.

24.6. Del sistema vial. - En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las demás normas nacionales y locales vigentes.

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

Estructura Vial Urbana. - se conforma de vías principales y secundarias con ancho de 21.00m, 16.00m,12.00m, 10.00m, 8.00m y pasajes de 5.00m y 3.00m.

Servidumbres reales. - Los pasos de uso y servidumbre son de uso comunal y se respetará los mismos de acuerdo a lo establecido en la escritura conforme a lo establecido en la Ley de caminos, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y COOTAD.

Sistema Vial. - Toda parcelación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público. El sistema vial se sujetará a las normas de la Ley de Caminos, especificaciones del MTOP.

Diseño y Construcción. - El diseño y construcción de las vías se regirá por las disposiciones de esta Ordenanza y por las del Código de la construcción, Ley de Caminos y demás normativas establecidas para el diseño y construcción vial.

a) **Vías Expresas, Arteriales y Colectoras. -** La Municipalidad diseñará las vías expresas, arteriales y colectoras, con base en los planes zonales y los estudios específicos sobre vialidad y transporte.

b) **Vías Locales, Peatonales y Escalinatas. -** El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y escalinatas pueden ser realizados por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en los planes zonales, a las normativas de esta Ordenanza y al Código de Arquitectura, previa aprobación de la Dirección de Planificación. No se permite la ocupación de la vereda como estacionamiento de vehículos.

c) **Derechos de Vía. -** Los derechos de vía deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las especificaciones del MTOP, a los estudios y

recomendaciones viales de las zonas urbanas y a los parámetros que constan en esta Ordenanza.

d) **Instalaciones Eléctricas. -** Las instalaciones eléctricas en las vías se sujetarán a las disposiciones de CNEL EP Unidad de Negocio Bolívar.

25. DE LA APROBACIÓN DE SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS

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

- Informe básico;
- Aprobación del anteproyecto; y,
- Aprobación del proyecto definitivo de la urbanización.

25.2. Informe Básico. - Para el otorgamiento del informe básico, el interesado debe presentar en la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su procurador común;
- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- Escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que establezca la propiedad del predio en el cual se ejecutará la urbanización;
- Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad sobre gravámenes e hipotecas del predio;
- Plano de ubicación del predio a urbanizarse en escala uno a veinticinco mil;
- Plano topográfico del predio en escala uno a mil, uno doscientos, o uno doscientos cincuenta, de acuerdo a la magnitud del proyecto, en el que conste la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica.
- Informe de la EMAPA-G (EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO), que establezca la posibilidad de

dotación de los servicios. En el caso de dotación del servicio de agua potable por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado y en el caso de alcantarillado establecerá el sistema de redes, la existencia de ríos y quebradas y su tratamiento final;

- Informe de la Corporación Nacional de Electricidad Regional Bolívar-CNEL Bolívar, que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión;
- Informe de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones que establezca la posibilidad de dotación del servicio telefónico y la eventual ubicación del centro de carga; y,
- En caso de que el predio esté afectado o limite con quebradas el propietario requerirá de un informe previo de la unidad administrativa encargada del área de Avalúos y Catastros, acerca de la determinación del borde superior de quebrada o la delimitación de la ribera del río para su correspondiente afectación,
- En el caso de ser necesario, la Dirección de Planificación solicitará al propietario un informe de Riesgo.

25.3. Requisitos para el Informe de Aprobación del Anteproyecto. - Para el otorgamiento del informe de aprobación del anteproyecto, el profesional responsable del proyecto deberá presentar en la Dirección de Planificación, la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida al Director de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio, o de su procurador común;

b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;

d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;

e) Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, acueductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.;

f) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad.

Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,

g) La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:

1. Ubicación a escala;
2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;
3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;
4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio;
5. Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones;
6. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario;
7. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
8. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
9. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,

10. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).
11. Informe Básico de urbanizaciones (carpeta de documentación otorgada en el proceso de obtención del informe básico);
12. Memoria técnica gráfica del anteproyecto, que deberá contemplar obligatoriamente antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las normas de esta ordenanza, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del anteproyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN.

25.4. De la autorización del anteproyecto. - el anteproyecto antes de su aprobación por el Consejo Municipal GADCG, será analizado por la Dirección de Planificación, la misma que emitirá el informe técnico para conocimiento y aprobación de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas.

25.5. Plazo: una vez aprobado el anteproyecto, este tendrá validez por dos años.

25.6. Requisitos para el Informe de Aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización. - Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización, el arquitecto Planificador deberá presentar a la Dirección de Planificación la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación, por él o los propietarios o por su procurador común;
- Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de gravámenes del predio a fraccionar / urbanizar actualizado.

- Informe de aprobación y plano aprobado del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);
- Informes y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas);
- 5 juegos de Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad.

  Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;

  Los planos contendrán los siguientes aspectos:

  1. Plano con los linderos del predio a urbanizarse y especificación de los colindantes;
  2. Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo;
  3. División en lotes, producto del diseño urbanístico;
  4. Equipamiento comunitario y áreas recreacionales;
  5. En cada uno de los planos, deberá constar el cuadro de datos conteniendo área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número y listado total de lotes; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; equipamiento comunal y áreas recreacionales;
  6. Plano de detalle de diseño del área comunal;
  7. Cronograma valorado de ejecución de las obras de urbanización;
  8. Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones;
  9. Plano de detalle de la volumetría urbana propuesta; y,
  10. En lámina por separado se presentará el proyecto del área comunal en detalle.
  11. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto, del propietario y/o de

los representantes legales y demás que el proyectista considere necesario para su aclaración.

12. Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo;
13. Deberá presentar una propuesta de garantía a favor del GADCG por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo;
14. Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
15. Cronograma valorado de obras.

25.7. Trámite de las Solicitudes. - La Dirección de Planificación emitirá los informes pertinentes en el plazo máximo de cuarenta y cinco días, contados a partir de la fecha de su presentación y remitirá dichos informes a la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas, para seguir el proceso de aprobación correspondiente. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

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

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

95. Aprobación del Municipio. - El Consejo Municipal aprobará mediante Resolución toda urbanización, que se realice dentro de los límites del Cantón Guaranda, previo informe de la Dirección de Planificación y de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas.

25.8. Entrega de las Copias de los Planos. - Luego de la aprobación del Consejo Municipal, la Secretaría General retendrá para su archivo una

(1) copia del plano aprobado, y entregará las cuatro copias restantes a la Dirección de Planificación para continuar y concluir con el trámite: los ejemplares de planos sellados, notificación al propietario y/o profesional encargado de la aprobación, solicitar la minuta de hipoteca de ser el caso o la garantía propuesta, notificación de inicio de trabajos y entrega de planos al propietario(1), Jefatura de Avalúos y Catastros(1) y Dirección de la Obras Públicas (1).

25.9. Protocolización. - La Resolución del Consejo Municipal, se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para iniciar los procesos de construcción de obras con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para realizar la firma del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de usos privado, público y comunal a favor del Municipio de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

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

25.10. De la notificación del inicio de obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. - El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADCG la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

25.11. De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. - El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADCG.

25.12. De las inspecciones de avance obra de infraestructura de la subdivisión de más diez predios. - Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal técnico

del GADCG realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

25.13. Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la subdivisión de más diez predios. - En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GADCG, se tomará las siguientes acciones:

a) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar.

b) En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.

c) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADCG.

25.14. Trámite para la Aprobación de Planos Modificatorios. - Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el Arquitecto Planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación por él o los propietarios o su procurador común;
- Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- Original o copias de los planos aprobados;
- Original de la resolución de la aprobación de la urbanización;
- 5 copias de los Planos modificatorios sobre el plano topográfico actualizado resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital

en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

25.15. Del informe de finalización de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. - Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GADCG. En base a este informe, el GADCG notificará la fecha de inspección final de la obra.

25.16. De la inspección final de la obra de infraestructura de la subdivisión de más de diez predios. - El GADCG deberá emitir un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

25.17. Del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público. - Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GADCG, en conjunto con el propietario y el responsable técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GADCG.

25.18. De la ejecución de la garantía. - La ejecución de la garantía, se efectuará en los siguientes casos:

a) Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GADCG o normativas urbanísticas y de planificación, así como las normativas vigentes.
b) Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de la subdivisión de más de diez predios sin la justificación técnica y legal correspondiente.
c) En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GADCG en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de las garantías y aplicación de las sanciones respectivas quedando en responsabilidad del GADCG el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

25.19. De las estructuras patrimoniales. - De ser el caso, los trabajos proyectados donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales

deberán regirse a lo establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa vigente para el efecto.

26. DE LAS NORMAS ESPECIALES PARA LA ÁREAS HISTÓRICAS

26.1. Procedimiento para Aprobación del Proyecto Técnico y Planos Arquitectónicos en las Zonas del Centro Histórico. - los requisitos son los establecidos de acuerdo a la "Ordenanza para la protección, gestión y administración de los Bienes Culturales y Patrimoniales del cantón Guaranda"

26.2. Tasa de Aprobación de Subdivisiones y Restructuración Parcelaria. - Para que se entregue a los interesados los documentos relacionados con la aprobación de planos de subdivisiones o reestructuración parcelaria, éstos deberán pagar una tasa retributiva por gastos administrativos, equivalente al dos por mil del costo total de las obras a ejecutarse. Para el efecto el urbanizador adjuntará en la memoria del proyecto los costos a que se refiere y el cronograma valorado de los trabajos.

La tasa que se refiere el inciso anterior, en ningún caso será inferior al cincuenta por ciento del salario básico unificado.

Los propietarios de terrenos aledaños que se beneficien y aprovechen de las obras de infraestructura construidas de la nueva subdivisión, abonarán a la Municipalidad la parte proporcional del costo de las obras que se hallen ejecutadas en el frente del lote.

El urbanizador contribuirá, con el 1% del costo total de cada lote de terreno, para el uso del colector que vayan a depositar las aguas servidas de la nueva Urbanización, que se pagará a la Municipalidad al momento de la venta de cada uno de los lotes.

27. APROBACIÓN DE COMPRA VENTA DE LOTES APROBADOS POR EL GADCG.

En aquellas subdivisiones que han sido aprobadas por el GADCG se autorizarán ventas de lotes, una vez que estén realizadas todas las obras de infraestructura sanitaria, vial (apertura de vías, aceras, bordillos,

adoquinado, pavimentación) y se han cumplido las disposiciones de esta ordenanza.

27.1. Requisitos para Compra Venta. - los documentos requeridos son los siguientes:

- Formulario de Compra Venta (Datos completos y firmado).
- Dos copias del plano aprobado por el GAD-CG.
- Dos copias del plano individualizado georreferenciado materia de la compra venta.
- Copias a color de la cédula y certificado de votación (Comprador y vendedor).
- Certificado de no adeudar al municipio actualizado. (Vendedor y comprador).
- Copia de la carta del pago del impuesto predial del año en curso.
- Copia de la escritura y certificado del Registro de la Propiedad.

28. DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE PREDIOS EN ÁREAS URBANAS

28.1. Aprobación de Transferencia de dominio de Lotes. - Considerando que en la Zona Central o en las diferentes Zonas Urbanas de la ciudad se requiera la aprobación de transferencia de dominio en los siguientes casos:

- Con Planos Urbanísticos Aprobados por el GAD.
- Sin Planos Urbanísticos Aprobados Ni Autorización por el GAD.

28.2. Con Planos Urbanísticos Aprobados por el GAD. - En el caso que el bien haya sido parte de una urbanización o subdivisión y se justifique plenamente la tenencia de la propiedad se realizará el siguiente trámite:

Informe de aprobación de traspaso de dominio de la unidad de aprobación de fraccionamientos.

28.3. Requisitos para la Transferencia de Dominio con planos urbanísticos aprobados. - los documentos requeridos son los siguientes:

- Formulario de Compra Venta (Transferencia de dominio). (datos completos y firmado por el propietario o su representante legal).
- Dos copias del plano aprobado por el GADCG.

- Copias del plano individualizado georreferenciado materia de la Transferencia De Dominio.
- Visto Bueno de la planimetría para el trámite de diferencias o excedentes).
- Copias a color de la cédula y certificado de votación (comprador y vendedor).
- Certificado de no adeudar al municipio actualizado. (vendedor y comprador)
- Copia de la carta del pago del impuesto predial del año en curso.
- Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de gravámenes actualizado.

28.4. Sin Planos Urbanísticos Aprobados Ni Autorización del GAD. - En el caso que el bien no justifique que el plano no fue aprobado ni autorizado por la Dirección de planificación mediante planos y se justifique plenamente la tenencia de la propiedad, el propietario deberá realizar el trámite de aprobación de planos modificatorios o planos de reestructuración urbana.

Se realizará los siguientes trámites:

- Proceso para obtención de Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo de acuerdo al caso que corresponda, sea este, como planos modificatorios o de reestructuración de lotes
- Proceso de Aprobación de Traspaso de Dominio de la unidad de aprobación de fraccionamientos.

28.5. Requisitos para la Transferencia de Dominio sin planos aprobados ni autorizados por el GAD. - Los documentos requeridos son los siguientes:

- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) actualizado.
- Formulario de fraccionamiento. (datos completos y firmado).
- Dos copias del planos modificatorios o planos de reestructuración urbana.
- Copias del plano individualizado georreferenciado materia de la Transferencia de Dominio.
- Visto Bueno de la planimetría para el trámite de diferencias o excedentes).

- Copias a color de la cédula y certificado de votación (comprador y vendedor).
- Certificado de no adeudar al municipio actualizado. (vendedor y comprador)
- Copia de la carta del pago del impuesto predial del año en curso.
- Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de gravámenes actualizado.

Para la trasferencia de dominio se deberá revisar que se hayan realizado todas las obras de infraestructura sanitaria, vial y se han cumplidos las disposiciones de esta ordenanza.

28.6. Aprobación de planos para transferencia de Dominio de Edificaciones en Centros Históricos. - Cuando se realice la transferencia de dominio de edificaciones en centros históricos, que no afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación del proyecto, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

- Documentos solicitados en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo.
- Cuatro juegos de planos arquitectónicos; en la que se hará constar el estado actual de la edificación materia de transferencia de dominio, conteniendo: ubicación, implantación en la manzana a escala 1:100, implantación en el lote, planta de cubiertas 1:100 o 1:200, plantas arquitectónicas, cortes (longitudinal y transversal), Fachadas hacia la calle con graficación de dos colindantes a cada lado, otras fachadas hacia el interior del predio.
- Diseño de instalaciones eléctricas, agua potable y desagüe, correctamente acotadas y a escalas 1:100 o 1:50.
- Si las casas son con retiros presentar o adjuntar diseños de cerramiento.
- Solicitud de autorización de transferencia de dominio suscrita por el o los propietarios del inmueble dirigida al Director de Planificación, anexando la siguiente documentación:

- Dirección exacta del predio, parroquia, manzana y solar (de ser el caso) calles, número.

- Código patrimonial de conocerlo.

- Código Catastral.

- Dirección y teléfono del solicitante para remitir información.

- Copia de cédula de identidad y certificado de votación del comprador.

- En caso de compañías, presentar además nombramiento, cédula de identidad y certificado de votación del representante legal y RUC de la Compañía.

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

- Considerar lo establecido en el articulado de Normas especiales para la transferencia de Dominio de Bienes inmuebles que consten registrados en el inventario de edificaciones patrimoniales de la Ordenanza para la Protección, Gestión y Administración de los bienes culturales y patrimoniales del cantón Guaranda.

28.7. Trámite de solicitud para Transferencia de Dominio de Edificaciones en Centros Históricos. - El trámite será puesto en conocimiento de la Unidad Técnica de Patrimonio Municipal, quien elaborará el informe técnico respectivo de aprobación/negación.

La Dirección de Planificación con el informe favorable de la Unidad Técnica de Patrimonio Municipal, procederá a elaborar un informe de autorización de transferencia de dominio y comunicará al propietario continuar con el trámite legal correspondiente.

Una vez concluido el proceso de transferencia de dominio, la Unidad Técnica de Patrimonio Municipal actualizará la información del nuevo propietario del bien materia de la transferencia de dominio dentro del inventario de bienes patrimoniales.

Finalmente, la Unidad Técnica de Patrimonio Municipal a través de la Dirección de Planificación comunicara a la zona 5 del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural el cambio de propietario del bien inmueble.

28.8. Tasa de Aprobación de Planos para Transferencia de Dominio en Centros Históricos. - La tasa que por aprobación de planos para la trasferencia de dominio de bienes inmuebles ubicados en los centros históricos será la misma que se aplique para la aprobación de planos de edificaciones.

29. DE LA VENTA - TRANSFERENCIA DE DOMINIO - FRACCIONAMIENTO - EDIFICACIÓN RURAL

29.1. Requisitos:

- Llenar formulario sin costo
- Adjuntar una especie valorada en blanco.
- Solicitud para uso de suelo rural en formulario dirigida al Director de Planificación (especie valorada).
- Levantamiento planimétrico georreferenciado impreso, firmado por el profesional responsable y el propietario; archivo digital.
- Visto Bueno por parte a Avalúos y Catastros (diferencias o excedentes).
- Copia de la carta del pago del impuesto predial del año en curso.
- Copia de la escritura del predio.
- Certificado del Registro de la Propiedad (libre gravamen).
- Copias de cédula y certificado de votación legibles.
- Certificado de no adeudar al municipio actualizado.
- En caso de partición por herencia deberá presentar la posesión efectiva.

TÍTULO VIII

30. REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS

30.1. De la reestructuración o reajuste de terrenos. - Permite la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración o reajuste de terrenos, no

se entenderá como una nueva subdivisión y se deberá realizará de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial; en concordancia con lo estipulado en el artículo 470 del COOTAD.

30.2. De los requisitos para la autorización de reestructuración o reajuste de terrenos. - Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADCG;

b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado, de cada uno de los lotes involucrados;

d) Copia simple de escritura de los inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad y Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;

e) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciado) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente; y,

f) La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:

1. Ubicación a escala;
2. Delimitación exacta de los linderos de los predios y especificación de los colindantes;
3. Plano del estado actual de los lotes involucrados;
4. Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;
5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.; y,

6. Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección.

30.3. De la autorización de la reestructuración o reajuste de terrenos. - Previo a emitir esta autorización, el GADCG, deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Una vez emitido el informe técnico favorable correspondiente, se emitirá la autorización para la reestructuración o reajuste de predios respectiva.

31. DE LA REGULARIZACION BIENES MOSTRENCOS

31.1. De los Bienes Mostrencos. - En caso de no existir escrituras de los predios se acogerán a la "ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUARANDA". Son bienes inmuebles que están ubicados dentro del perímetro urbano y áreas de expansión urbana del cantón Guaranda, que carecen de dueño conocido y que se encuentran abandonados, deshabitados, vacantes, que no cumplan un fin ambiental o social; conforme lo establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Los bienes mostrencos al estar abandonados, vacantes y carentes de dueños, luego de cumplir con el proceso y con los requisitos correspondientes señalados en la presente Ordenanza, serán legalizados y pasarán a formar parte de los activos fijos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guaranda, para lo cual la Dirección Financiera; y, el Departamento de Avalúos y Catastros, llevarán un inventario de estos bienes.

La identificación del bien inmueble abandonado o mostrenco, lo determinará La Dirección de Planificación del GADCG, previo a un análisis e informe técnico y jurídico.

TÍTULO VIX

AUTORIZACIONES PARA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

32. EDIFICABILIDAD Y LA HABITABILIDAD DEL SUELO EN EL CANTÓN GUARANDA

32.1 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.

32.2. 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 públicos, 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.

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

32.4. Retiros. - Se aplicarán, donde sean exigibles, los retiros que se consignan en las Normas para la Zonificación.

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

32.5. 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 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 colectoras 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.

En los retiros frontales, se aplicará lo siguiente:

- Cinco metros (5m) en predios frentistas a la vialidad primaria;
- Tres metros (3m) en predios frentistas a vías vehiculares secundarias;

- Un metro, cincuenta centímetros (1.5 m) en predios frentistas a vías peatonales.

32.6. 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.

Laterales, cuyas dimensiones deberán ser:

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

Posteriores:

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

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

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

- Si se tratare de locales no habitables;
- Si el retiro posterior se sustituye con un área equivalente, en uno o más patios de luz, que deberán tener mínimo dos metros (3 m) por lado.

32.7. 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.

32.8. 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 m desde el nivel natural de cada predio y máximo 3 m 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 m de altura como mínimo; debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la ciudad.

32.9 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.

32.10. Normativa de CENEL. - En los casos que las redes de alta tensión sean aéreas y estén en las vías no se autorizarán volados, o a su vez el técnico a cargo deberá justificar y solventar problemas de seguridad.

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.

32.11. 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.

32.12. 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.

32.13. 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.

32.14. 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.

32.15. Accesos. - Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de 3.00 m 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 m.

32.16. 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 m el acceso vehicular será de 3.00 m. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2.20 m y máxima de 2.80 m.

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:

Tabla 52. Estacionamientos en 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.

Tabla 53. Estacionamientos en Comercios 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.

32.17. 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.

32.18. 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:

- Establece la posibilidad de adosamiento a un solo lado cuando el frente del lote es hasta de 10.00 m; y,
- De adosamiento continuo cuando el frente es menor a 10.00 m.

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

32.20. 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 m2, ninguna de cuyas dimensiones laterales podrá ser inferior a 3.00 m. Para el caso de locales no habitables las dimensiones mínimas serán de 6.00 m2, con ningún lado menor a 2.00 m.

32.21. Ductos. - Los ductos de ventilación tendrán una dimensión mínima de 0.60 m2, teniendo como medida mínima de uno de sus lados 80 centímetros libres.

32.22. Retiros entre bloques. - Cuando exista más de una edificación en un mismo lote la separación mínima entre bloques será de 3.00 m hasta tres pisos y a partir del cuarto piso será de seis (6) m entre bloques, la distancia será tomada del bloque de mayor número de pisos.

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

Tabla 54. Mobiliario Urbano.

MOBILIARIO URBANO		
GRUPO	**DESCRIPCIÓN**	**CARACTERÍSTICAS**
Descanso	Bancas	Tipo gradilla, tamaño mínimo, sin respaldo. De constitución ligera materiales retirables o reusables.
	Asientos	Tipo butaca con respaldo con o sin apoyabrazos. Materiales permanentes o fijos.
Juego	Equipo para jugar	Esto incluye especialmente en los parques infantiles. También artículos de entretenimiento especiales como ajedrez o juegos similares.
Refugio	Paradas Simple	Cubierta descanso.
	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.
Señalización	Señalética	Poste señal, que informe la ruta del trasporte y los horarios.
	Letreros en fachadas.	Señalización direccional
	Letreros	Letreros, mapas guía, direccionales, restrictivos, informativos, y otros más, que permiten a una persona ubicarse en cierto espacio público.
Manejo de Desechos	Depósitos capacidad mínima.	Depósitos pequeños: tachos móviles.
	Basureros	Depósitos pequeños o grandes, basureros basculantes o fijos, con tapa y sin tapa,

	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.
Muebles urbanos	Muebles	De publicidad e información, bebederos, parasoles o sombrillas, maceteros urbanos, aparca bicicletas o bici estacionamientos.
	Kioscos	Kioscos de revistas y periódicos, kioscos para venta de alimentos y de productos en general o módulos de información,
	Complementarios	Alcorques, Rejas, Barandales, Bolardos

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

33. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS.

33.1. 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."*

33.2. 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 la Codificación de la Ley de Defensa contra Incendios y la NEC – HS- CI.

33.3. De las normas de protección contra incendios y otros riesgos. - Deberán respetarse y cumplirse estrictamente lo determinado en la Sección Sexta, artículos de las Normas de Arquitectura y Urbanismo 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 de acuerdo a lo que determine la Ley sobre la materia.

TITULO X

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

34. 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 menores;
   b) Las obras mayores;
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) Las obras públicas eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional.
   c) 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.
3. 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 para 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.

Para este caso, 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.

35. NORMAS COMUNES DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN

35.1. 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.

35.2. 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), les corresponde a los órganos competentes en materia de procedimientos administrativos de orden y control (Unidad de Vigilancia y Control Urbano del GADCG), ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo municipal, pudiendo delegarse las facultades.

NORMATIVAS COMUNES PARA LA CONSTRUCCIÓN

36. 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 Figura 26 y 27.)*

- 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.

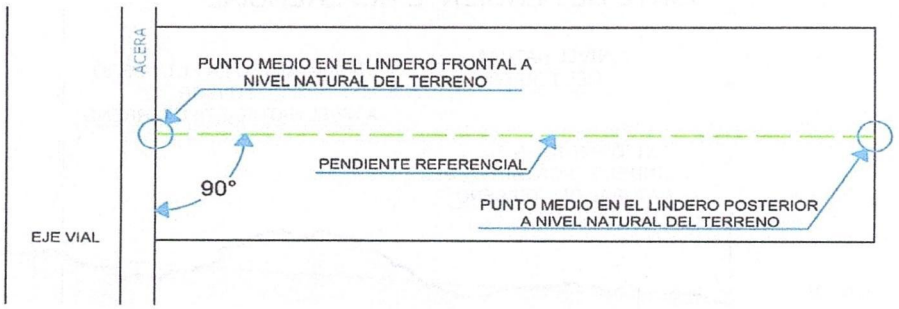


Figura 26. Pendiente referencial en terrenos regulares
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

VARIABILIDAD DEL TERRENO Y PENDIENTE REFERENCIAL

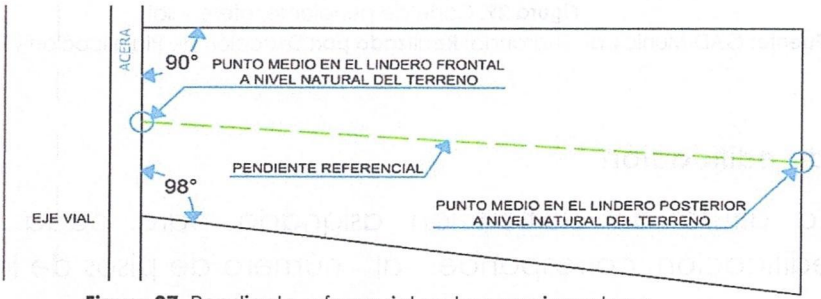


Figura 27. Pendiente referencial en terrenos irregulares
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

- 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 Figuras 28 y 29)*

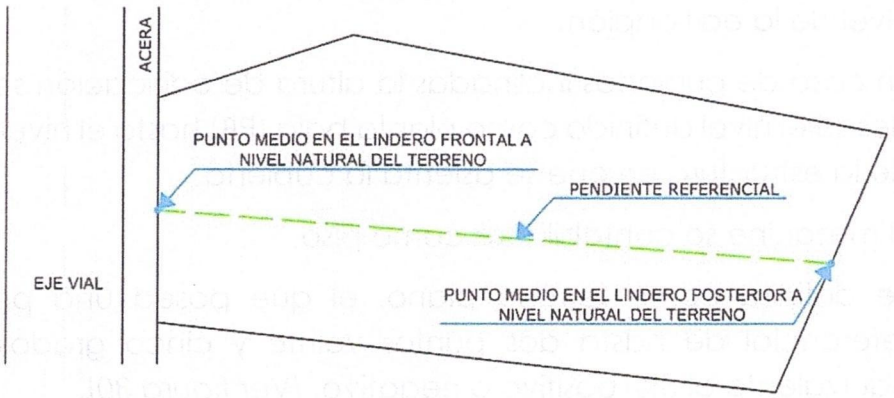


Figura 28. Pendiente referencial en terrenos irregulares que no tienen definido su fondo

Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

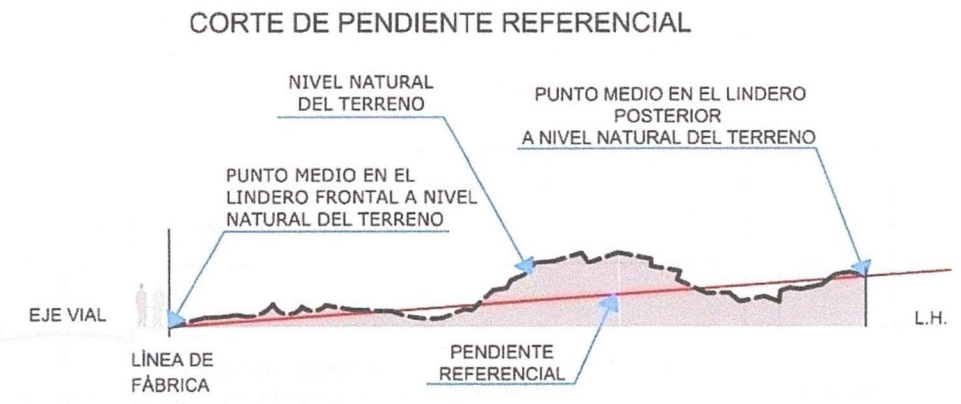


Figura 29. Corte de pendiente referencial.
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

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%, positivo o negativo. *(Ver figura 30)*.

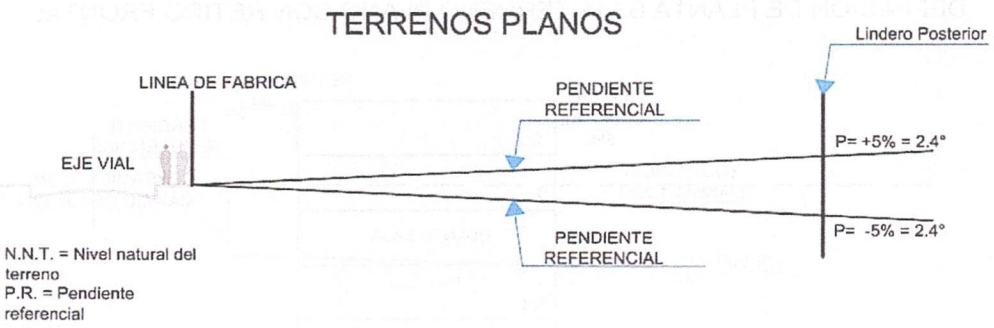


Figura 30. Terrenos planos
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

- 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 Figura 31 y 32).*

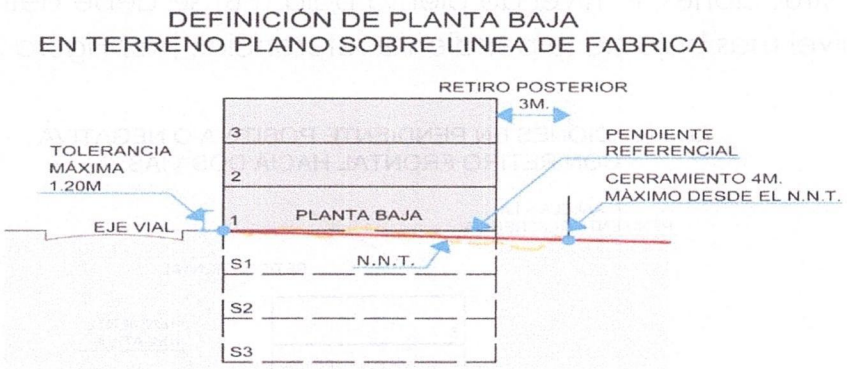


Figura 31. Definición de Planta Baja en Terreno Plano sobre línea de fábrica
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA TERRENO PLANO CON RETIRO FRONTAL

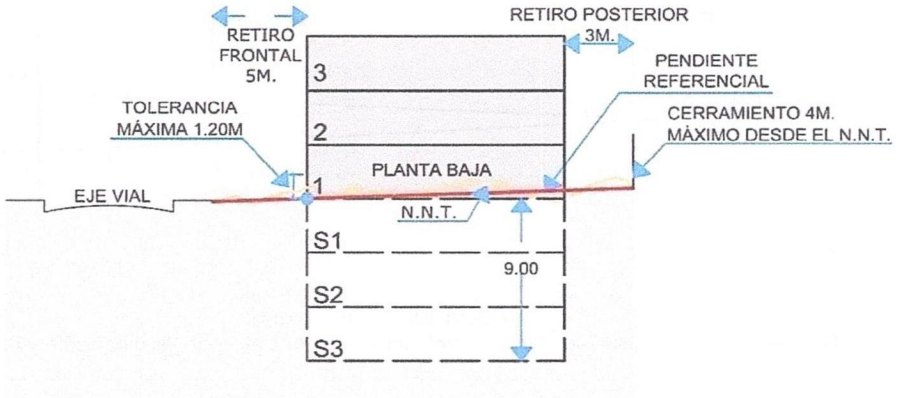


Figura 32. Definición de Planta Baja en Terreno Plano sobre línea de fábrica
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

- 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 Figura 33).*

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

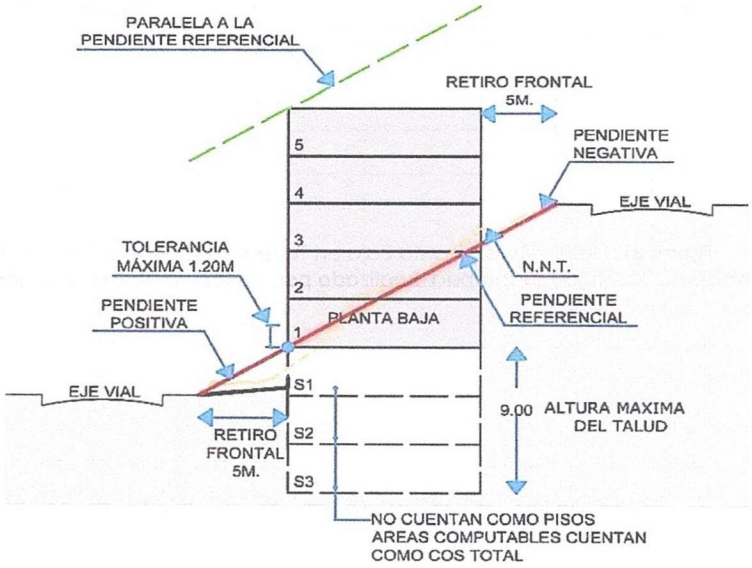


Figura 33. Edificaciones en pendiente positiva o negativa con retiro frontal hacia dos vías
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

- 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 Figuras 34 y 35).*

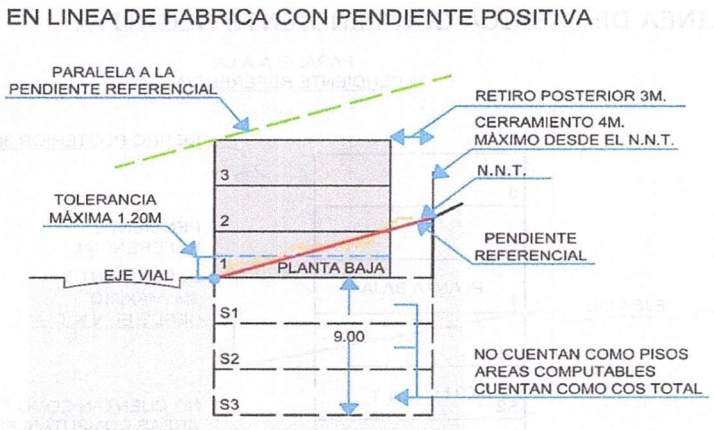


Figura 34. En línea de fábrica con pendiente positiva
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

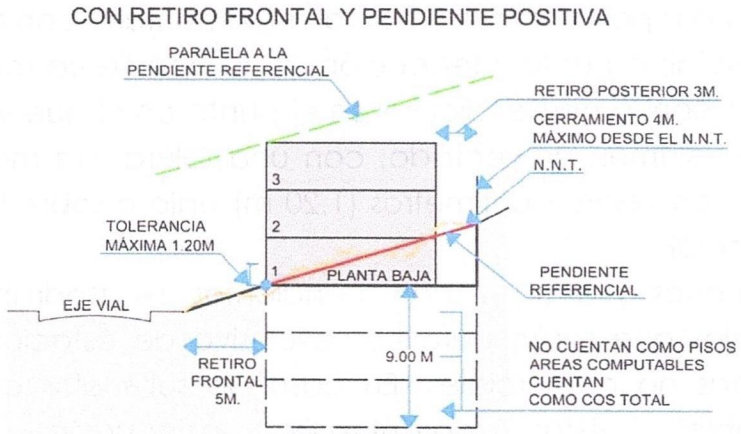


Figura 35. Con retiro frontal y pendiente positiva
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

- 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 Figuras 36 y 37)*

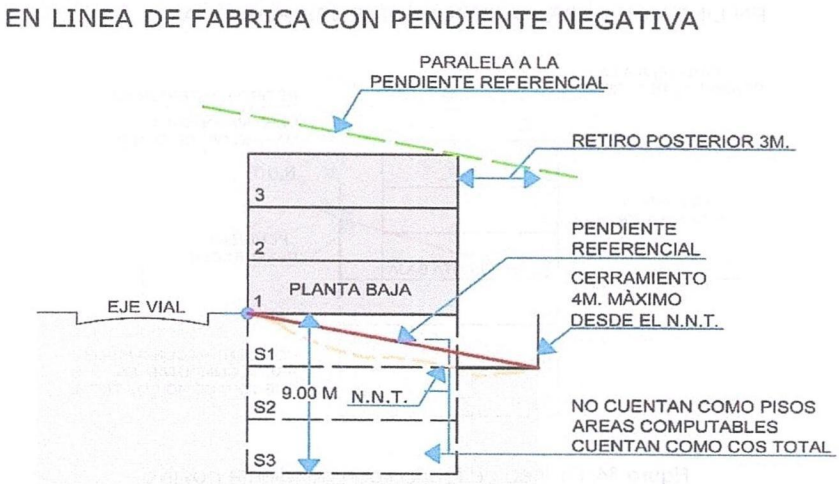


Figura 36. En línea de fábrica con pendiente negativa
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

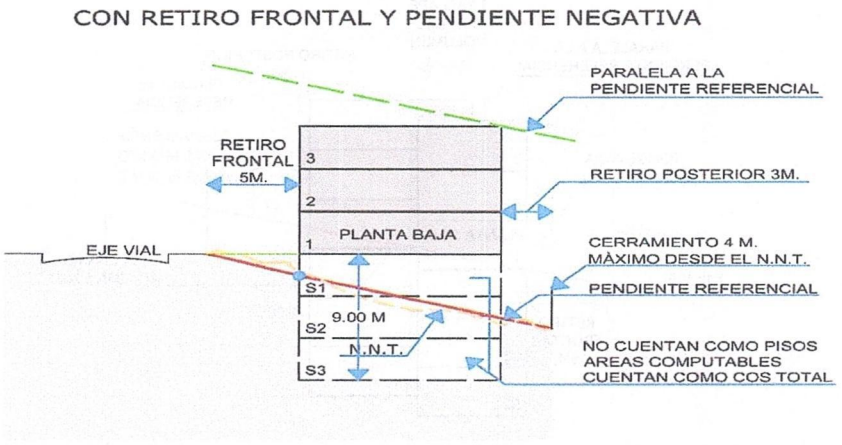


Figura 37. Con retiro frontal y pendiente negativa
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

- 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 Figura 38)*.

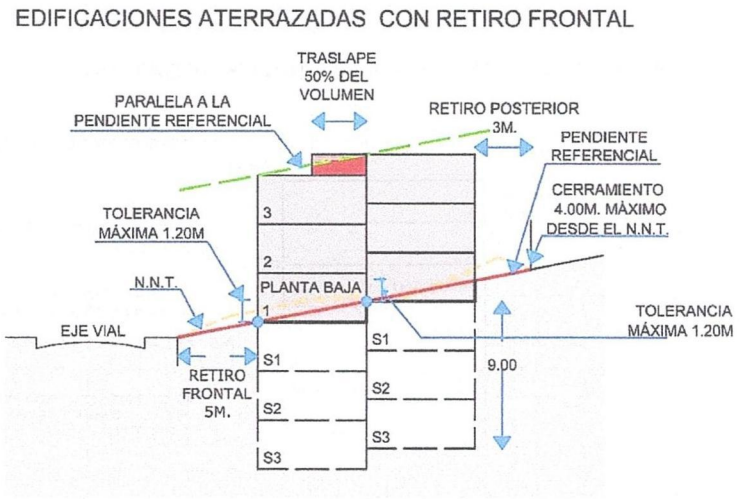


Figura 38. Edificaciones aterrazadas con retiro frontal
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

- 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 Figuras 39, 40 y 41)*

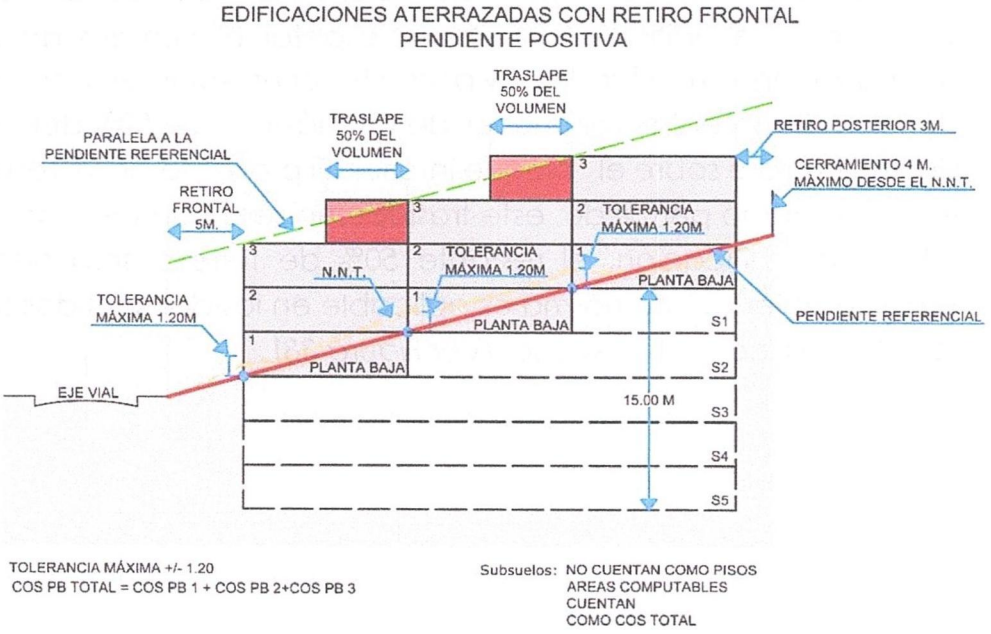


Figura 39. Edificaciones aterrazadas con retiro frontal pendiente positiva
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

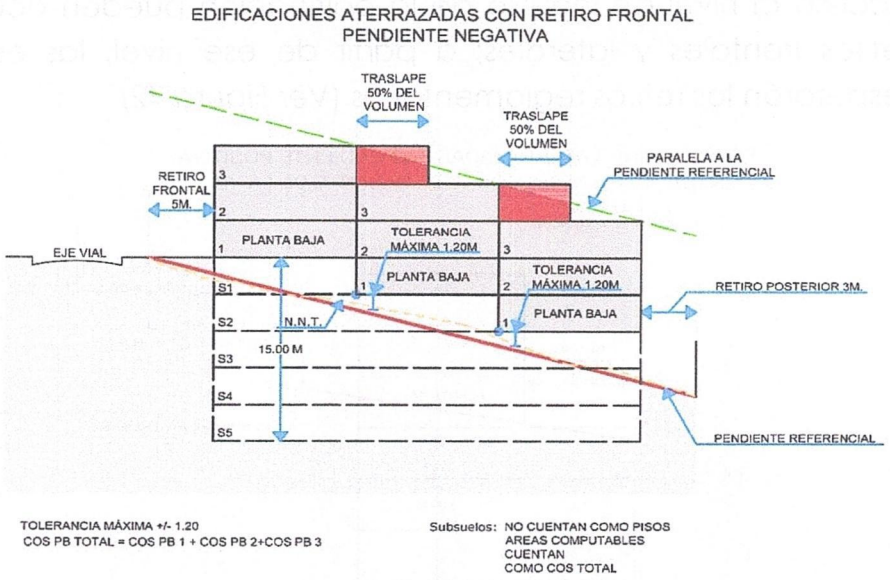


Figura 40. Edificaciones aterrazadas con retiro frontal pendiente negativa
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

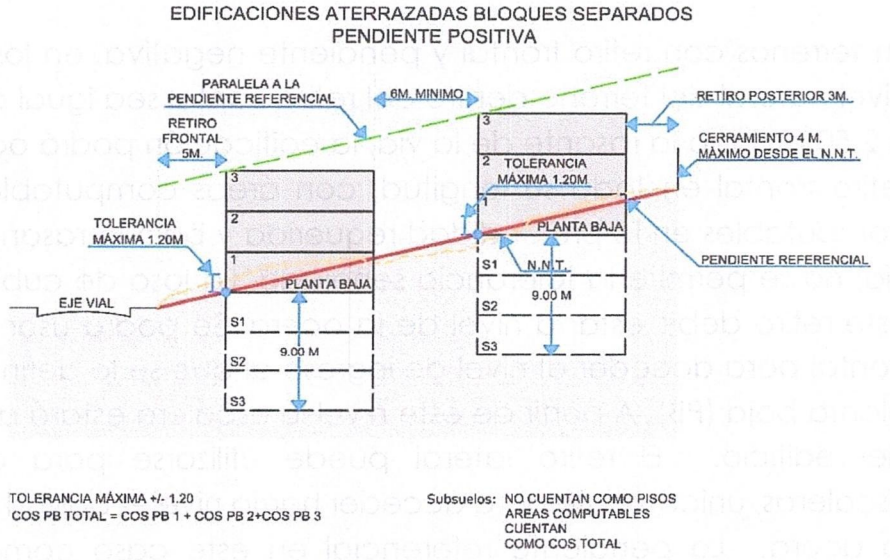


Figura 41. Edificaciones aterrazadas bloques separados pendiente positiva
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

- 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 Figura 42)*.

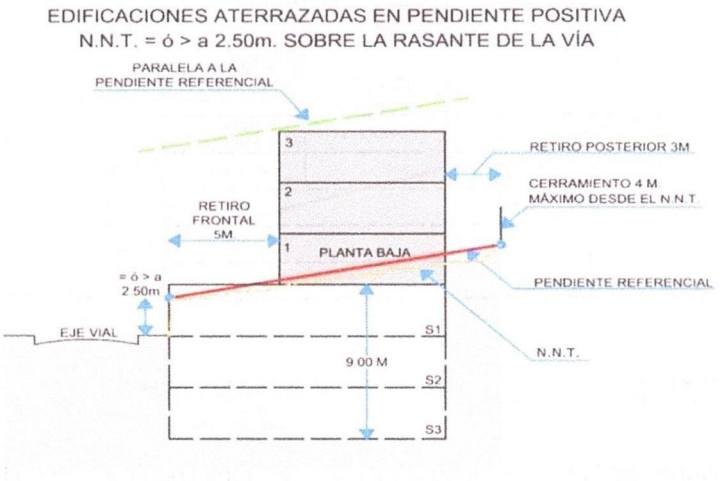


Figura 42. Edificaciones aterrazadas en pendiente positiva N.N.T. = ó > a 2.50m. sobre la rasante de la vía
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

- 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 Figura 42)*

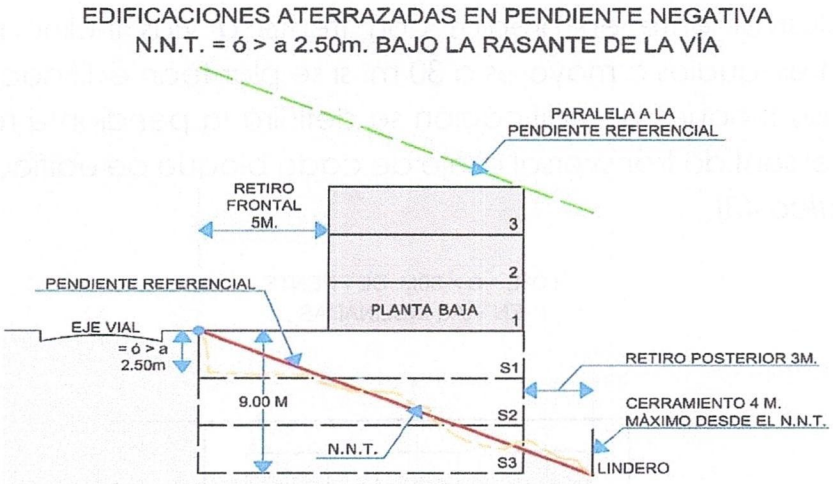


Figura 43. Edificaciones aterrazadas en pendiente negativa N.N.T. = ó > a 2.50m. bajo la rasante de la vía
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

- En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a cuatro puntos 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 Figura 43*).

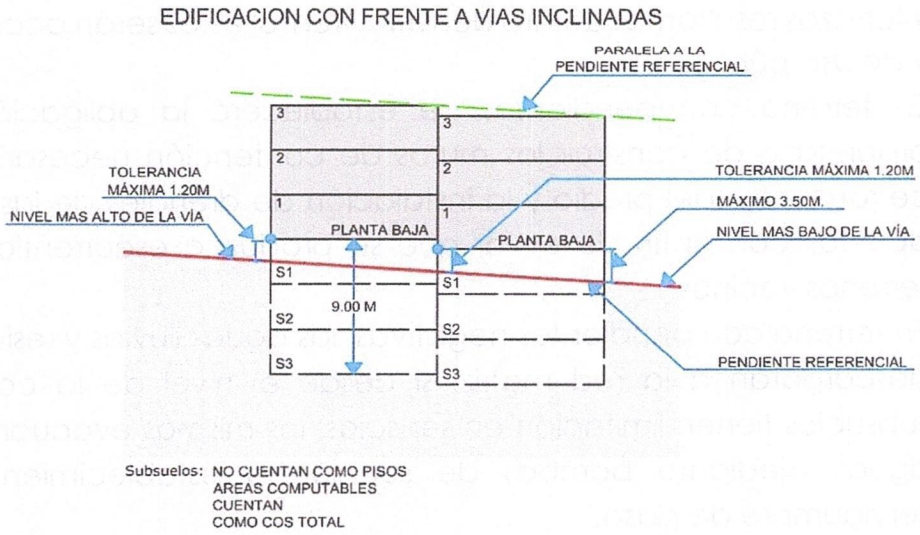


Figura 44. Edificaciones con frente a vías inclinadas
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

- 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 43)*.

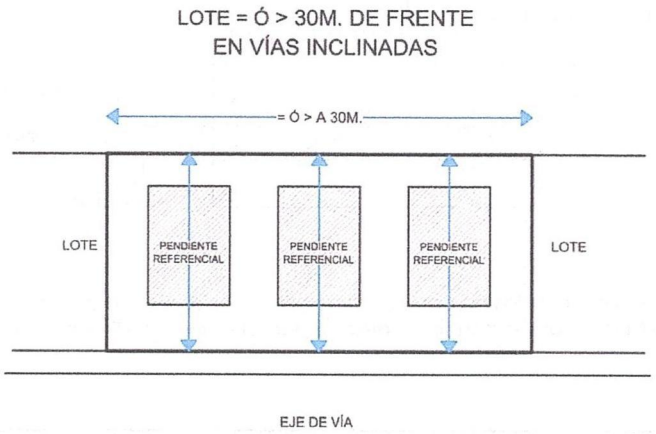


Figura 45. Lote = Ó > 30m, de frente en vías inclinadas
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Dirección de Planificación y Urbanismo

- 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.

TÍTULO XI

37. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES

37.1. Autorización de intervenciones constructivas menores. - La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones.

37.2. Trabajos Menores. - De acuerdo a la naturaleza y al tipo de intervención en las edificaciones el procedimiento será el siguiente:

a. Trabajos menores que no requieren de presentación de planos arquitectónicos.
b. Trabajos menores que si requieren de presentación de planos arquitectónicos.

a. Trabajos menores que no requieren de presentación de planos arquitectónicos. - Cuando el área sujeta a dichas intervenciones es hasta 25m2 como máximo; en este caso, siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, en el predio o modificaciones en las fachadas.

No requiere presentación y/o aprobación de planos en los siguientes casos:

- Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes deterioradas, pintura interior y exterior, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe; reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos.
- En áreas históricas podrán realizarse trabajos menores como mantenimiento de cubierta bajo esta forma de intervención, siempre y cuando no consten dentro de los bienes inmuebles inventariados INPC; deberán mantener la inclinación, materiales existentes o afines.
- Construcción de cerramientos.
- Modificación de interiores de edificación.

b. Trabajos menores que si requieren de presentación de planos arquitectónicos. - Cuando el área sujeta a dichas intervenciones es hasta 25m2 como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso, y siempre que no implique un cambio de uso en la edificación.

Requiere de presentación y aprobación de planos en los siguientes casos:

- Demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez (deberán cumplir con el trámite de aprobación de planos).
- Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y firma digital de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.
- Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales.
- Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo.
- Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,
- Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.

37.3. De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADCG, para iniciar el trámite:

a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GADCG.
b) Certificado de No adeudar al GADCG por parte del propietario del predio.
c) Presentar cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.

e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.

37.4. De la autorización de intervenciones constructivas menores. - Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GADCG deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

37.5. De la notificación de inicio del proceso. - El propietario deberá notificar al GADCG el inicio de obra.

37.6. De las inspecciones de obra. - Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. El GADCG deberá realizar por lo menos una inspección para verificar el cumplimento de la autorización otorgada.

37.7. Informe de finalización de obra. - El responsable de la obra emitirá al GADCG el informe de finalización de obra.

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

37.9. Tasa de Aprobación de Trabajos menores. - La tasa municipal para la aprobación de trabajos menores, tendrá un valor resultante de la tasa para la aprobación de planos, más la tasa por construcción de edificaciones, pero en ningún caso esta será menor al 20% del salario mínimo unificado general.

37.10. Tasa por Servicio de Ocupación de la Vía con material de Construcción o con material de Escombros. - En caso que la construcción no disponga un espacio para el acopio de material, según la necesidad y en base del cronograma de la obra, dicha ocupación será establecida hasta la mitad de la vía pública.

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

El trámite de la ocupación de la vía pública está determinado por la correspondiente ordenanza de Dirección de Movilidad y Tránsito del GADCG.

37.11. Funcionamiento de Ladrilleras. – Los hornos para la fabricación de ladrillos y afines, para su funcionamiento deberá obtener el permiso respectivo, para efectos de la autorización los interesados presentarán la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación.
- Localización del sitio, ubicado en una hoja topográfica del I.G.M. en escala 1:25.000, o en el plano de la ciudad a escala.
- Informe técnico de la Dirección de Gestión Ambiental.
- Pago de la patente anual de funcionamiento.

38. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

38.1 Autorización de intervenciones constructivas mayores. - Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el GADCG para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 25 m2.

39. DE LOS PROCEDIMIENTOS A SEGUIR PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIÓN.

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

En caso de requerirse alguna ampliación que no esté estipulada o que no conste en el plan regulador o en la Zonificación (casos especiales), deberá solicitar autorización de la Alcaldía.

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

39.2 De los requisitos para la aprobación del anteproyecto. - De requerirse la aprobación de un anteproyecto para intervenciones constructivas mayores, será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADCG para iniciar el trámite:

a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADCG;

b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación

c) Certificado de No adeudar al GADCG por parte del propietario del predio

d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;

e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;

f) 1 juego de Planos arquitectónicos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,

Así también los planos serán en escala uno a cincuenta o uno a cien, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio; en la que deberá contener el levantamiento georreferenciado, cuadro de coordenadas, Plano topográfico, Ubicación del predio, Plantas acotadas internas y externas, Graficación de fachadas, Graficación de cortes (2 mínimo) los que se requiera y que pase por los tramos críticos. (un corte trasversal que pase por las gradas), Diseño de cerramiento (plantas fachadas cortes), Planos de instalaciones agua potable, desagüe (alcantarillado), Planos de instalaciones energía eléctrica; y otras de especialidad que requiera el proyecto.

Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto indicando área del lote, área de construcción en planta baja, porcentaje de COS, área útil de construcción, porcentajes de CUS, área de construcción total, área de vivienda, área de comercio y oficinas, área de estacionamientos, área comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos, cuadro de coordenadas, gráfico de ubicación, cuadro de simbología;

g) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;

h) En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo y deberá cumplir con la normativa de construcción de hoteles y/o afines.

i) Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes.

39.3 De la aprobación del anteproyecto. - El GADCG, deberá revisar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes. Con base a esta revisión emitirá un certificado de aprobación de anteproyecto.

39.4 De los requisitos a ser presentados para la aprobación de planos del proyecto definitivo. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADCG, para iniciar el trámite:

a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADCG;

b) Formulario de Aprobación de planos con los datos completos y firmas correspondientes.

c) Formulario del INEC con la información correspondiente al proyecto.

d) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;

e) Certificado de No adeudar GADCG por parte del propietario del predio;

f) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;

g) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;

h) Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);

i) Memoria Técnica suscrita por el propietario del inmueble o el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;

j) 3 juegos de Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), firma digital de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;

Así también los planos serán en escala uno a cincuenta o uno a cien, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio; en la que deberá contener el levantamiento georreferenciado, cuadro de coordenadas, Plano topográfico, Ubicación del predio, Plantas acotadas internas y externas, Graficación de fachadas, Graficación de cortes (2 mínimo) los que se requiera y que pase por los tramos críticos. (un corte trasversal que pase por las gradas), Diseño de cerramiento (plantas fachadas cortes), Planos de instalaciones agua potable, desagüe (alcantarillado), Planos de instalaciones energía eléctrica; y otras de especialidad que requiera el proyecto.

Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto indicando área del lote, área de construcción en planta baja, porcentaje de COS, área útil de construcción, porcentajes de CUS, área de construcción total, área de vivienda, área de comercio y oficinas, área de estacionamientos, área comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos, cuadro de coordenadas, gráfico de ubicación, cuadro de simbología;

- Planos estructurales, en caso de que la edificación sea mayor a 2 plantas: Se cumplirá lo establecido en la sección séptima Art. 148

referente a normas específicas: Construcciones Sismo Resistentes de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

k) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntarán tres copias adicionales;

l) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso;

m) Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

- En construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan más de cuatro pisos de altura o proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el Informe del Cuerpo de Bomberos;

- En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, hornos de fundición de ladrillos(ladrilleras), criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano (reforestación, explotación de bosques, construcción de vías y otras obras de infraestructura), se adjuntará el Informe de Calificación Ambiental conferido por la unidad administrativa encargada del área de medio ambiente, sobre las soluciones técnicas para evitar contaminación por residuos sólidos, afluentes líquidos, emisión gaseosa, ruidos y vibración, así como los cambios en el paisaje y en general el deterioro del ambiente.

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

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

n) En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo y deberá cumplir con la normativa de construcción de hoteles y/o afines.

o) Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;

p) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).

q) Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;

r) Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente;

s) Informe y/o Comprobante de pago al Cuerpo de Bomberos.

t) Deberá presentar una garantía a favor del GADCG equivalente al valor del 2% del costo del avalúo de la edificación nueva.

u) Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.

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

39.5 De la aprobación de los planos del proyecto definitivo. - Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GADCG deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

El resultado final del procedimiento de aprobación de los planos presentados será emitido en el plazo máximo de treinta días, contados a partir de la fecha de su presentación:

a) Si los planos fueran aprobados, emitirá el informe de aprobación y entregará dos juegos de los planos sellados y firmados. El informe de aprobación caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión; y,

b) Si los planos no fueran aprobados, expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

40. DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

40.1. Permiso o Autorización de intervenciones constructivas mayores. - Este documento será el ÚNICO que autorice la ejecución de los trabajos, tendrá vigencia durante todo el tiempo de ejecución de la obra conforme al cronograma valorado de trabajos presentado y aprobado por la Dirección de Planificación.

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

40.2. Requisitos para el Permiso o Autorización de intervenciones constructivas mayores. - La Dirección de Planificación, otorgará el permiso de intervenciones al propietario o constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

- Formulario de Permiso o Autorización de intervenciones constructivas mayores con los datos pertinentes;
- Documentación habilitante presentados para la aprobación de planos del proyecto definitivo.

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

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

40.3. De la notificación del inicio de obra. - El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADCG, la fecha de inicio de obra. El GADCG enviará al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra, estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

40.4. De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra. - Para garantizar el cumplimiento de

la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos al GADCG de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

a) El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;

b) El segundo control: Durante el período de armado de vigas / muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición; y,

c) El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

40.5. Del incumplimiento de la normativa. - En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción, y normativa local municipal o metropolitana o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el GADCG tomará las siguientes acciones:

a) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar; y,

b) Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADCG.

40.6. Del informe de finalización de obra. - Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GADCG; con base a este informe, el GADCG notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

40.7. De la inspección final de la obra. - El GADCG, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y demás normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

40.8. Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías. - En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, el GADCG emitirá el certificado de habitabilidad e iniciará el proceso de devolución de garantía.

40.9. De la ejecución de la garantía. - Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GADCG, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

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

40.11. Tasa por Aprobación de Planos. - Aprobada los planos para la construcción, reconstrucción o ampliación, la Dirección de Planificación emitirá la orden de pago, posteriormente el interesado deberá cancelar en Tesorería Municipal como paso previo a la iniciación de la obra, la tasa de cobro por concepto de "Aprobación de planos arquitectónicos, estructurales", de conformidad con lo prescrito en los artículos 566 y 568 del COOTAD.

Las tasas a cancelar son los siguientes:

- 2 x 1000 del costo total de la obra, por concepto de aprobación de planos.
- 3 x 1000 del costo total de la obra, por concepto de permiso de construcción.
- 2x 1000 del costo total de la obra, por aprobación de planos estructurales.

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

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

a) Una solicitud dirigida al Director de Planificación, por él o los propietarios o su procurador común; y,

b) El comprobante de pago de un valor equivalente al diez por ciento de la tasa de aprobación original.

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

a) Solicitud dirigida al Director de Planificación;

b) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;

c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado, para aprobaciones de planos modificatorios.

d) Informe de aprobación y una copia de los planos aprobados;

e) Tres copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;

f) Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de los condóminos; y,

g) Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

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

40.14. Tasa de Aprobación de Planos Modificatorios. - La tasa de aprobación de planos modificatorios será de 50% de la tasa de aprobación original.

40.15. Consultas sobre Anteproyectos. - Los propietarios o proyectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a la Dirección de

Planificación, la que emitirá un informe en el término de quince días. El proyectista presentará los siguientes documentos:

- Solicitud de consulta del anteproyecto dirigida a la Dirección de Planificación, por el proyectista;
- Copia del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto; y,
- Copias de los planos en los que conste graficado claramente el proyecto. En las áreas históricas los anteproyectos deberán dar cumplimiento a los requerimientos específicos enunciados en el artículo correspondiente a la aprobación de planos.
- El anteproyecto tendrá validez por dos años y es de carácter informativo.

TÍTULO XII

41. DE LA AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

41.1 Actos sujetos a la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal

41.1.1. 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.

41.1.2. 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.

41.1.3. 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.

41.1.4 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.

41.1.5. 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:

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.

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.

41.1.6. 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.

41.1.7. 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.

41.1.8. Normas aplicables. -

1. Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, ocupación del suelo e índice de habitabilidad, contemplados en la normativa establecida en esta ordenanza y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
2. En los casos de conjuntos habitacionales en los que dos o más edificios formaren parte de él, se tomarán en cuenta el total de los apartamentos del conjunto para efectos de aplicación del presente plan.
3. Los conjuntos habitacionales conformados por dos o más bloques, se constituirán en propiedad horizontal separadamente para cada uno de ellos. En estos casos los servicios colectivos requeridos en la presente ordenanza, se ubicarán indistintamente en los bloques, siempre que se cumplan los requisitos de conjunto total.
4. Si por un predio atravesase una vía del sistema urbano existente o planificado, los espacios divididos deberán ser considerados como sectores autónomos o subconjuntos de funcionamiento independiente.

41.1.9. Número de unidades en propiedad horizontal. - Las exigencias que se requieren para que las edificaciones puedan ser enajenados al tenor del régimen de Propiedad Horizontal, afectarán a los mismos según la capacidad del inmueble, o sea de acuerdo al número de unidades de vivienda que lo conforme.

Para el efecto se establecen los siguientes grupos de edificación:

Tabla 55. Grupos de Edificación

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS
	UNIDADES	UNIDADES	UNIDADES
A	DE 2 A 10	HASTA 20	HASTA 20
B	11 A 20	21 A 40	21 A 40
C	21 A 40	41 A 80	41 A 80

D	41 A 70	81 A 140	81 A 140
E	>71	>141	>141

Fuente: PROTU 2012; **Elaboración:** Equipo Técnico.

En proyectos que van a ser sometidos al régimen de propiedad horizontal y que se encuentren dentro de los grupos del B al E, podrán ser ejecutados en etapas, dando así la posibilidad de que se puedan enajenar igualmente por etapas, y una vez concluida cada una de ellas. En casos excepcionales, dentro de la categoría A, el Ilustre Concejo Cantonal resolverá sobre la solicitud presentada.

41.1.10. Espacios construidos. - Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a los requerimientos anteriores cumplirán las siguientes disposiciones especiales:

- **Cisterna y equipo hidroneumático:** Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal.
- **Gas:** Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal.
- **Casilleros postales:** Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal.
- **Radio, Televisión y Banda Ancha:** Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal. Cuando se requiera la instalación de antenas receptoras de señal, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.
- Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

Tabla 56. Espacios de Uso comunal

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
Espacios construidos	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad de vivienda mínima para conserje	36 m2
	B	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m2.
	C/D	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 200 m2
	E	Sala de copropietarios/ sala de uso múltiple/ guardería	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente, con un máximo de 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo
	Edificios para centros comerciales	Sala de copropietarios Baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración. Estacionamiento para clientes	1m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo.
		Centro comerciales populares: Sala de copropietarios, baterías sanitarias guardería infantil, guardianía oficina de administración, estacionamiento clientes.	1 m2 por 25 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2. De acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Edificios para oficinas	Sala de copropietarios. Guardianía, oficina de administración	1 m2 por cada 50 m2 de oficinas, mínimo 20m2, máximo 400 m2
	Edificios de estacionamientos	Sala de copropietarios. Baterías sanitarias, guardianía Oficina de administración	0,50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 200 m2
	Edificios para bodegas	Guardianía, oficina de administración, estacionamiento clientes.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo
Áreas verdes recreativas	A/B/C		10m2 por unidad de vivienda.
	D/E		8 m2 por unidad de vivienda

Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo

Fuente: PROTU 2012; **Elaboración:** Equipo Técnico.

41.1.11. Áreas verdes recreativas. -

- Para el cálculo de éstas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser ajardinados y arborizados;
- Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando estén con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin;
- A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se estabilicen los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser éstas áreas ajardinadas y arborizadas.

41.1.12. Normas Técnicas. - Las normas técnicas de la presente ordenanza, se relacionan a los siguientes aspectos:

1. Condición estructural
2. Obras de albañilería
3. Instalaciones Sanitarias
4. Instalaciones Eléctricas
5. Instalaciones Especiales
6. Servicios Colectivos.

Condición estructural. - Se cumplirá lo establecido en la sección séptima Art. 148 referente a normas específicas: Construcciones Sismo Resistentes de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. (Deberán presentar planos estructurales las edificaciones que sobrepasen los dos pisos o tenga subsuelos).

Obras de Albañilería. - Toda obra divisoria entre dos departamentos o de un departamento con ambientes comunes, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido, pudiendo aceptarse paredes divisorias ejecutadas con mampostería maciza de 10 cm. de espesor mínimo cada una, separados por una cámara de aire de 5 cm. de ancho mínimo.

En el caso que usaren técnicas especiales, el proyectista y constructor deberán demostrar la bondad del sistema propuesto.

Instalaciones Sanitarias. - Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda, comercio u oficina deberá tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad y se sujetará a lo establecido en la sección novena referido a Redes de Infraestructura de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Instalaciones Eléctricas. - Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que estará equipado con una caja metálica de seguridad.

Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulos y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio. El consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos.

Además, se sujetará a lo establecido en la sección novena referido a Redes de Infraestructura de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Instalaciones Especiales. - Cumplirán de manera obligatoria en lo que compete con las normas establecidas en la Sección Quinta y Sexta relacionado a Ascensores, Elevadores y Protección contra Incendios de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Será también obligatoria la construcción de ductos recolectores de basura en edificios que sobrepasen los 4 pisos altos, y tendrán una sección mínima de 0.25m2, cuyo lado mínimo será de 0.40m.

Servicios Colectivos. - A más de lo establecido en el cuadro de requerimientos de espacios construidos, se cumplirá con lo siguiente:

En edificaciones sujetas a propiedad horizontal se exigirá estacionamientos vehiculares de acuerdo a lo que establece el Código de Arquitectura y Urbanismo.

Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada unidad de vivienda, de no ser así, se ubicarán en la terraza del edificio, cuya dimensión será de 6m2 en las plantas altas, con cerramientos que permitan el acceso exclusivo de cada unidad de vivienda.

41.1.13. Requisitos para Declaración en Propiedad Horizontal. - Corresponderá a la Dirección de Planificación, aprobar las construcciones bajo régimen de propiedad horizontal, siempre que cumplan con la Ley de Propiedad Horizontal y los siguientes requisitos:

a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADCG;
b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
c) Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo – IPRUS (actualizado) o Regulación Urbana;
d) Informe de aprobación de planos;
e) Autorización de construcción;
f) Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
g) Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
h) Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
i) 4 Copias de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder determinar qué es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);
j) Planos estructurales, en el caso de que la edificación sea mayor a 2 plantas; en el caso que se requiera declarar propiedad horizontal de edificaciones existentes se deberá presentar un informe técnico que avale la condición estructural de dicha edificación.

k) Planos de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, planos de especialidad de seguridad, gas y otros que demande aprobación.

l) Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;

m) Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y,

n) Informes de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, cuando se trate de predios ubicados en las áreas suburbanas.

o) Reglamento interno.

41.1.14. Régimen Especial de Propiedad Horizontal. - se refiere a aquellas edificaciones que ya están construidas y que, por su naturaleza, podrían entrar dentro del régimen de propiedad horizontal para regular la convivencia y el uso de los bienes comunes, nos referimos a construcciones que, a pesar de no haber sido inicialmente diseñadas con este régimen en mente, pueden adaptarse o regularse bajo sus disposiciones debido a su estructura y uso.

41.1.15. Requisitos para los proyectos de Régimen Especial de Propiedad Horizontal. - Podrán aprobar la propuesta general del proyecto, adjuntando lo siguiente:

a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADCG;

b) Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;

c) Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo – IPRUS (actualizado) o Regulación Urbana;

d) Informe de aprobación de planos;

e) Autorización de construcción;

f) Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);

g) Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o

enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;

h) Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;

i) 4 Copias de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder determinar qué es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);

j) Planos estructurales, en el caso de que la edificación sea mayor a 2 plantas; en el caso que se requiera declarar propiedad horizontal de edificaciones existentes se deberá presentar un informe técnico que avale la condición estructural de dicha edificación.

k) Planos de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, planos de especialidad de seguridad, gas y otros que demande aprobación.

l) En el caso que se requiera declaratoria de propiedad horizontal de edificaciones existentes deberá adjuntar los planos de estado actual y planos de propuesta.

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

n) En el caso que se requiera declaratoria de propiedad horizontal de edificaciones existentes en áreas históricas deberá adjuntar los planos de estado actual, planos de propuesta arquitectónica y requerirá de la aprobación de concejo municipal; además se adjuntará el informe técnico que avale la condición estructural de la edificación.

o) Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;

p) Informes de factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, cuando se trate de predios ubicados en las áreas suburbanas.

q) Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y,

r) Reglamento interno.

41.1.16. Protocolización. - La Resolución de la aprobación de la Propiedad Horizontal, se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras, las áreas de usos privado, público y comunal deberán debidamente protegidas en la memoria técnica de copropiedad y su control estará de acuerdo en la reglamentación de copropiedad, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

El promotor / propietario, se obliga a entregar en la Procuraduría Municipal dos (2) copias certificadas de las escrituras inscritas, en la Dirección de Planificación una (1) copia certificada.

TITULO XIII

APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN, DE FINANCIAMIENTO Y DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)

42. INICIATIVA PÚBLICA Y/O PRIVADA PARA LA OPERATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN, FINANCIAMIENTO Y DE LA UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS

42.1 Operatividad. - En el área urbana de los centros poblados 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). 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.

43. NORMAS PARA ESTABLECER EL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS Y CAPTACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL POR SUELO CREADO EN EL CANTÓN GUARANDA.

43.1. 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 del 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.

43.2. 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.

43.3. 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.

43.4. 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.

43.5. 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 este plan.

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.

43.6 Autoridad Administrativa Competente. - Son órganos competentes del GAD del cantón Guaranda para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, el Departamento de Planificación, dentro del procedimiento especial o cuando se trate del procedimiento simplificado.

43.7 Procedimiento. - 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.

1. 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.

2. 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.

43.8 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.

   c) Que el formulario normalizado cumpla con los requisitos establecidos y conste la declaración juramentada 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.

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

   e) 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 de construcción, una vez que el administrado ha cumplido con los procedimientos y requisitos formales establecidos en esta Sección.

43.9 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 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 XIV

44. DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES PARA LA CAPTACIÓN DEL INCREMENTO DEL VALOR DEL INMUEBLE POR SUELO.

44.1. 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.

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

44.3. 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.

44.4. 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.

44.5. 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).

44.6. 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.

TITULO XV

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

45.1 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, 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.

45.2. 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

- NEC-HS-EE: Eficiencia Energética

- NEC-HS-CL: Climatización

- NEC-HS-ER: Energías Renovables

SERVICIOS BÁSICOS

- NEC-SB-IE: Instalaciones Eléctricas

- NEC-SB-TE: Infraestructura Civil Común de Telecomunicaciones

- NEC-SB-IG: Instalaciones de Gases Combustibles para Uso Residencial, Comercial e Industrial

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.

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 XVI

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

46.1. Del objeto.- la presente normativa tiene por objeto proporcionar la debida difusión a las normas y criterios de accesibilidad contempladas en la Ley Orgánica de Discapacidades publicada 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.

46.2. Del ámbito de aplicación. - 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, kioscos, 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.

46.3. De la Accesibilidad.- De acuerdo a lo que determina el artículo 58 Ley Orgánica de Discapacidades publicada 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.

46.4. 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 este plan, se plantearán las soluciones alternativas que procuren la máxima accesibilidad posible, en función de las circunstancias que concurran en cada caso.

46.5. 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 tránsito 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.

46.6. 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 0.40m y 2.20m de altura carecerán de elementos salientes que vuelen más de 0.10m 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 m 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 m 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 1.50m 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 m 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.

46.7. 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 local de espectáculos o reunión, etc.

46.8. 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.

46.9. 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.

46.10. 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 m 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 m y 1.10 m mientras que el inferior entre 0.65 m y 0.75m.

46.11. 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.

46.12. 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.

46.13. 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.

46.14. 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.

46.15. 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.

46.16. 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 la Unidad de Control y Vigilancia Urbana del GADCG, 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 XVII

47. PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES INFORMALES EXISTENTES Y SU SEGURIDAD ESTRUCTURAL

47.1. GENERALIDADES

47.1.1. 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.

47.1.2. Objetivos específicos. - La normativa del presente capítulo 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.

47.1.3. 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 la 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.

47.1.4. 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.

47.1.5. 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, la Unidad de Vigilancia y Control Urbana del GADCG notificará al Departamento Jurídico sobre la ocupación arbitraria de la vía pública, para que ésta tome las medidas legales pertinentes;

47.1.6. Excepciones sujetas a la presente normativa. - No podrán sujetarse a lo previsto en la presente normativa 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.

48. PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES

48.1. 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.

48.2. Autoridad competente para conferir la regularización. - El Dirección de Planificación, será la autoridad administrativa competente para el otorgamiento de la regularización de edificaciones informales ubicadas en su respectiva jurisdicción administrativa.

48.3. Requisitos. - La regularización de edificaciones informales existentes deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. El administrado ingresará una solicitud de regularización en la Dirección de Planificación.
2. A esta solicitud se adjuntarán el levantamiento de los planos arquitectónicos de la edificación informal existente (estado actual), 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 del propietario.
8. El informe técnico de evaluación estructural determinado en el artículo *Sobre la evaluación estructural.*

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.

48.4. Requisitos técnicos 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.

48.5. 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. Memoria técnica que describa el estado actual de cada una de las edificaciones, y
3. Y otros requisitos establecidos en la sección de regularización de edificaciones existentes de la presente ordenanza.

EVALUACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

Art. 246.- 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.

49. PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR EN PROPIEDAD HORIZONTAL LA EDIFICACIÓN REGULARIZADA.

49.1 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.

50. TASA DE APROBACIÓN DE PLANOS DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

50.1. 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:

Tabla 57. 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.

50.2. 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.

51. ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

51.1 De la identificación de los Asentamientos Humanos de Hecho. - La Dirección de Planificación del GADCG realizó el levantamiento de información física, social, económica y legal del cantón, e identificó 3 zonas de asentamientos humanos de hecho: 2 en la zona urbana y 1 en la zona rural denominados:

- La Guitarra en el cual existen problemas ilegales de obtención de títulos de propiedad.
- Suruguayco, donde las viviendas existentes presentan condiciones precarias, y se encuentran colindando con laderas de una pendiente mayor a 60° y quebradas que impiden el acceso a ciertas viviendas o terrenos.
- Pircapamba, por su macro deslizamiento que inició en el mes de junio de 2023 y que, afecta a 13 estructuras de viviendas con daños severos y moderados, vías, cultivos, cuyo mecanismo de activación se debe a escorrentías subterráneas más la sismicidad presentada en los últimos años.

51.2 De la regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho. - la Dirección de Planificación del GADCG, a través de los Lineamientos para procesos de Levantamiento Periódico de Información y Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho, y conforme a la normativa local y nacional vigente, empezará con la regulación de los Asentamientos Humanos de Hecho de Pircapamba.

52. DE LAS GARANTÍAS.

52.1 Tipos de Garantías. - Para garantizar las construcciones de edificaciones y urbanizaciones, el Municipio aceptará como fondo de garantía los siguientes instrumentos financieros:

1. Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o institución financiera establecidos en el país o por intermedio de ellos;

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

52.1. Garantías para Obtener el Permiso de Construcción. - Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá una de las garantías establecidas en esta ordenanza a favor del Municipio, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra la ejecutarán de acuerdo con los planos aprobados.

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

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

- 2 x 100 por concepto de garantía de construcción (se tomará en consideración del avalúo por metro cuadrado que establezca la Jefatura de Avalúos y Catastros (para efectos de cobro de la garantía la Dirección de catastros fijará el costo por m2)

52.2. Garantías en Construcción por Etapas. - En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

52.3. Terminación de las Obras. - Terminadas las obras, para la devolución de la garantía el interesado solicitará la inspección a la Dirección de Planificación, para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales.

Para el efecto se requiere la presentación de los siguientes documentos:

- Solicitud en formulario (especie valorada) dirigida al Director de Planificación por él o los propietarios o su procurador común;
- Carpetas de planos aprobados con sus correspondientes permisos y pagos.
- Permiso de construcción;
- Informes de construcción con permiso de trabajos varios;
- Estudio de resistencia de hormigones o del material estructural básico para edificaciones superiores a tres plantas; y,
- Permiso de ocupación de la edificación que otorga el Cuerpo de Bomberos para establecimientos comerciales, industriales y otros afines.
- Copia del depósito.
- Certificación bancaria o copia de la cuenta del propietario.
- Informe técnico del profesional constructor.
- Fotografía frontal y lateral de la edificación culminada.
- Informe de inspección.

52.4. Informe de Inspección. - Una vez realizada la inspección, la Dirección de Planificación emitirá el informe respectivo a la tesorería municipal para que se realice el trámite correspondiente. en el término máximo de quince días.

52.5. Garantía para Urbanizaciones. - En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir garantía a favor del GADCG, por un valor equivalente al cien por ciento del valor de las obras de urbanización. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

52.6. Garantía por Obras Comunales. - Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura

en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, la garantía a favor del GAD- Guaranda tendrá un valor igual al treinta por ciento del costo de las obras comunales.

52.7. Garantía en Urbanizaciones Construidas por Etapas. - Con respecto a las obras de infraestructura aprobadas por el Municipio, el urbanizador constituirá a favor del GAD Guaranda una garantía por el cien por cien del valor de la etapa que va a ejecutarse.

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

53. DE LA UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS PARA LA PROPAGANDA Y PUBLICIDAD ELECTORAL.

53.1 Objetivo. - la regulación del uso de espacios públicos y privados dentro del cantón Guaranda se regirá bajo los términos correspondientes a la "Ordenanza Sustitutiva que regula la utilización de espacios públicos y privados para la propaganda y publicidad electoral en el cantón Guaranda".

54. DE LA AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICIDAD EN EL EXTERIOR.

54.1Competencia para autorizar la licencia para la publicidad exterior, publicidad móvil y señalización vial. - la autorización para la publicidad exterior fija en espacios públicos, será otorgada por la Dirección de Planificación del Municipio de Guaranda, con fines exclusivos de procurar la dotación y/o rehabilitación de espacio público y, especialmente, la dotación y/o rehabilitación de mobiliario urbano de beneficio para la comunidad.

La normativa técnica, definiciones, tasas, requisitos, entre otros., se regirá bajo los términos correspondientes a "La Ordenanza que regula la publicidad en el cantón Guaranda."

CONTROL DE CIUDAD

CAPÍTULO I

55. UNIDAD DE CONTROL Y VIGILANCIA URBANA DEL GADCG

55.1. La Unidad de Control y Vigilancia Urbana. - El accionar de la Unidad de Justicia y Unidad de Control Vigilancia de Construcciones en el tema de infracciones y sanciones estará de acuerdo a la ordenanza de control y justicia.

La Dirección de Planificación en los ámbitos de sus competencias que son las de aprobación de planos de urbanizaciones, subdivisiones, edificaciones y/ trabajos varios en las diferentes Pit que componen la ciudad de Guaranda y sus parroquias serán controlados y sancionados por la Unidad de Control y Vigilancia Urbana de cuyos componentes son:

- Arquitecto para control.
- Abogado de apoyo jurídico.
- Técnico de control.
- Inspector de construcciones de edificaciones y fraccionamientos, urbanizaciones y trabajos menores.
- Inspectores de apoyo de y agentes de vigilancia.

55.2. Competencia. - Las competencias para conocer y sancionar las infracciones están dadas en las disposiciones de la propia ordenanza.

55.3. De las Infracciones y Sanciones:

- **Infracciones. -** Son infracciones los actos imputables sancionados por este Título.
- **Responsables. -** Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Serán sancionados según las normas establecidas en la Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa los funcionarios o empleados municipales responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente ordenanza; sin menoscabo de la

obligación de responder por los daños y perjuicios que su acción u omisión causen a particulares.

55.4. Penas aplicables. - Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este Título, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

a) Suspensión de la Obra;

b) Multa;

c) Revocatoria de aprobación de planos;

d) Revocatoria del permiso de construcción; y,

e) Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del Municipio.

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

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

a) Para el efecto se notificará a los propietarios respectivos, con plazos hasta sesenta días, dentro del cual deberá llevarse a cabo la demolición o reparación, vencido este tiempo y de no haberse acatado lo dispuesto por el Municipio éste procederá a efectuar la demolición o reparación por cuenta del dueño del inmueble.

b) El cobro de los trabajos realizados por el Municipio, por los conceptos contemplados en el inciso anterior, podrá hacerse por la vía coactiva si fuere necesario.

c) La demolición de construcciones efectuadas con posterioridad a la vigencia de esta ordenanza y en contravención de las disposiciones de la misma, no dará derecho a reclamo de indemnización alguna, así como, por otra parte, el Municipio podrá oponerse a la reparación o reconstrucción de edificios, cuando estime que los mismos pueden detener u obstaculizar el proceso urbanístico de la ciudad y cabeceras parroquiales.

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

55.7. Desbanques. - Todo desbanque necesita de la aprobación de planos, y en algunos casos diseños de muros, por lo tanto, no se autorizarán desbanque sin la aprobación de diseños arquitectónico y/o estructurales.

55.8. Multa por desbanque. - Los que realicen desbanques o excavaciones sin permisos y que no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de la garantía que debió otorgar a favor del Municipio, sin perjuicio de que la Unidad de Control y Vigilancia Urbana ordene la suspensión de las obras hasta que presenten los planos aprobados y el permiso de construcción respectivo.

56. DE LA INSPECCIÓN DE LAS URBANIZACIONES.

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

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

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

- Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano;

- Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas arborizadas;
- Construcción de instalaciones del sistema eléctrico;
- Construcción y habilitamiento de parques y áreas verdes;
- Construcción e instalación del sistema de teléfonos si se lo hubiere previsto en el proyecto; y,
- Señalización de lotes que comprende el amojonamiento, claro y visible de cada predio.

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

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

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

57. DE LA INSPECCIÓN A EDIFICACIONES.

57.1 Inspección de Edificaciones. - La Dirección de Planificación, a través de la Unidad de Control y Vigilancia Urbana del GADCG de construcciones inspeccionará todas las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro del urbano del Cantón Guaranda,

comprobando el uso de las edificaciones y que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos aprobados.

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

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

57.3 Obligación de Presentar el Permiso de Construcción. - Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de construcción al Inspector de la Unidad de Control y Vigilancia Urbana del GADCG, cuando lo requieran.

DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

57.4 Permiso de Habitabilidad. - Permiso de habitabilidad es la autorización que concede el Director de Planificación para que una construcción entre en servicio.

La Dirección de Planificación concederán el permiso de habitabilidad a la terminación de cualquier edificación ya sea construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación, que haya requerido aprobación de planos o permiso de construcción, si el informe de la inspección final realizada es favorable. El informe de habitabilidad podrá ser solicitado por el propietario, su representante legal o el director de la obra.

En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, se requerirá el informe de cumplimiento conferido por la Dirección de Planificación o de Obras Públicas según el caso.

La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad e informe de la Dirección de Planificación.

Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielo raso o cerramientos.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN SANCIONATORIO

58. DE LAS INFRACCIONES GENERALES.

58.1 Sanciones. - Los propietarios de urbanizaciones o lotizaciones que vendan lotes o realicen construcciones, sin perjuicio de las responsabilidades determinadas en el Código de Procedimiento Penal y en los artículos pertinentes que signa el COOTAD, serán sancionados de la siguiente manera:

59. DE LAS NORMAS GENERALES PARA LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

59.1. Urbanización sin Permisos de Construcción.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del respectivo terreno, según el avalúo realizado por el Municipio, sin perjuicio de que la Unidad de Control y Vigilancia Urbana ordene la suspensión de las obras hasta que se presente el permiso de construcción correspondiente, o su derrocamiento en caso de ser reincidente.

59.2. Urbanizaciones Sin Planos Aprobados Ni Permiso de Construcción.- Los que urbanicen, vendan lotes o construyan en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a cuatro veces el valor del terreno, según el avalúo realizado por el Municipio, sin perjuicio de que la Unidad de Control y Vigilancia Urbana ordene la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción, o su derrocamiento.

59.3. Urbanizaciones que no respetan las Normas de Zonificación. - Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos ni permiso de construcción, y que no respeten las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a cinco veces el valor del terreno, según el avalúo realizado por el Municipio, sin perjuicio de que Unidad de Control y Vigilancia Urbana ordene la suspensión de las obras y la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones de esta.

59.4. Construcciones sin Permiso. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a un salario básico unificado general vigente, según la gravedad de la infracción; sin perjuicio de que la Unidad de Control y Vigilancia Urbana ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo.

59.5. Construcción de Edificaciones sin someterse a los Planos. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente a dos salarios básicos unificados generales vigentes, sin perjuicio que la Unidad de Control y Vigilancia Urbana ordene la suspensión de obras, hasta que presente la documentación requerida por esta ordenanza.

59.6. Construcción Sin Planos Aprobados Ni Permiso.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento del valor la garantía que debió otorgar a favor del Municipio, sin perjuicio de que la Unidad de Control y Vigilancia Urbana ordene la suspensión de las obras hasta que presenten los planos aprobados y el permiso de construcción respectivo.

59.7. Construcciones que no Respeten las Normas de Zonificación. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionadas con multa equivalente al cien por ciento del valor de la garantía que debió otorgar a favor del Municipio, sin perjuicio de que la Unidad de Control y Vigilancia Urbana ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción, y la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones de este Título.

59.8. Inmueble Destinado a Actividades No Permitidas o Incompatibles.- Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados con multa equivalente a

dos salarios básicos unificados generales vigentes, sin perjuicio de que la Unidad de Control y Vigilancia Urbana ordene la clausura del local.

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

59.10. Obstaculización de Inspecciones Municipales. - Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con una multa equivalente a un salario básico unificado general vigente.

59.11. Autorizaciones Caducadas o Revocadas. - Los que urbanicen o construyan de acuerdo con autorizaciones caducadas o revocadas, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento del valor de la garantía que debió otorgar a favor del Municipio, sin perjuicio de que la Unidad de Control y Vigilancia Urbana ordene la suspensión de la obra hasta que se le presenten los planos aprobados y el permiso de construcción.

59.12. Ocupación de Espacios Públicos. - Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con una multa equivalente al cincuenta por ciento del salario básico unificado general vigente, sin perjuicio de que la Unidad de Control y Vigilancia Urbana ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones que ocupen la vía.

59.13. Daños a bienes de uso público. - El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. será sancionado con multa del ciento cincuenta por ciento (150%) del salario mínimo unificado vigente y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días

laborables, contados a partir de la notificación. Si en este lapso no hubieren reparado los daños, la Municipalidad de Guaranda los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del veinticinco por ciento (25%) sin perjuicio de que la Unidad de Control y Vigilancia Urbana ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones que ocupen la vía.

59.14. Falta de Permiso para Trabajos menores. - Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos menores, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente a un salario básico unificado general vigente, sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación, la Unidad de Control y Vigilancia Urbana ordene la demolición de la construcción.

59.15. Falta de Permiso para Habitabilidad. - El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad, será sancionado con la retención de la garantía que haya otorgado a favor del Municipio hasta que presente el permiso respectivo, y el pago de una multa equivalente a un salario básico unificado general vigente.

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

59.17. Infracciones en Áreas Históricas. - En el caso de infracción en áreas históricas, la Unidad de Control y Vigilancia Urbana notificará a los responsables el deber de cumplir con las disposiciones del mismo para la conservación y recuperación de las edificaciones.

Cuando los propietarios descuiden o actúen en contra del correcto mantenimiento de su edificación, poniendo en peligro su estado y deteriorando la imagen del sector y la ciudad, de persistir el descuido o abandono se sujetarán al procedimiento estipulado en el artículo

correspondiente a incumplimiento en el mantenimiento o reparación de edificaciones;

En los trabajos de restauración, rehabilitación e integración que no cumplan con las disposiciones del presente Título, se sujetarán a las sanciones pertinentes que se establecen en los siguientes artículos y a la obligación de restituir las características tipológicas originales de la edificación y su entorno. La Unidad de Control y Vigilancia Urbana establecerá un plazo máximo de ciento veinte días calendario para el cumplimiento de la restitución dispuesta; en el caso de incumplimiento, seguirá el procedimiento estipulado en el artículo correspondiente a incumplimiento en el mantenimiento o reparación de edificaciones;

En las edificaciones nuevas, construidas sin cumplir las normas de la presente ordenanza, la Unidad de Control y Vigilancia Urbana sancionará la infracción de acuerdo a lo pertinente de los artículos correspondientes. Además, seguirá el procedimiento especial determinado en el COOTAD.

En el caso de que se hubieran producido destrucciones provocadas por descuido o demoliciones voluntarias no autorizadas que afecten todo o parte de una edificación, además de la sanción a sus responsables, existe la obligatoriedad de restituir en un plazo no mayor a ciento ochenta días calendario, bajo los procedimientos técnicos señalados en esta ordenanza, la edificación y su entorno a sus características tipológicas originales. En caso de incumplimiento se sujetará al procedimiento estipulado en esta ordenanza.

59.18. Construcción Sin Planos Aprobados Ni Permiso. - Los que construyan, modifiquen o realicen cualquier trabajo de intervención en las edificaciones inventariadas, o de nueva edificación que afecten a éstas, sin contar con los planos aprobados o sin el correspondiente permiso de construcción, serán sancionados con multa que establezca la Ley Orgánica de Cultura, basado en el informe técnico emitido por la Unidad técnica de patrimonio municipal, dependiendo del caso, ordene la suspensión de las obras, la demolición de la construcción realizada, o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados.

59.19. Construcción con planos y permiso pero sin sujetarse a ellos.- Los que construyan, modifiquen o realicen cualquier trabajo de intervención en las edificaciones inventariadas, o de nueva edificación que afecten

a éstas, que, contando con planos aprobados y con permiso de construcción, no se sometan a ellos y atenten flagrantemente contra las normas de intervención, de edificación o de zonificación, serán sancionados con la revocatoria de la aprobación de planos y del permiso de construcción, así como con la retención y cobro a favor del Municipio serán sancionados con multa que establezca la Ley Orgánica de Cultura, basado en el informe técnico emitido por la Unidad técnica de patrimonio municipal dependiendo del caso, ordene la demolición de la construcción realizada o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados.

59.20. Falta de Permiso de Trabajos menores.- Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos menores o no hubieren cumplido con lo expresamente autorizado por éste, serán sancionados serán sancionados con multa que establezca la Ley Orgánica de Cultura, basado en el informe técnico emitido por la Unidad técnica de patrimonio municipal, dependiendo del caso, ordene la demolición de los trabajos realizados o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados.

59.21. Descuido en el Mantenimiento de Edificaciones. - Los que descuiden o actúen en contra del correcto mantenimiento de sus edificaciones, luego de la verificación correspondiente, serán sancionados con multa que establezca la Ley Orgánica de Cultura basado en el informe técnico emitido por la Unidad técnica de patrimonio municipal de Control y Vigilancia Urbana ordene la restitución de los elementos que hayan sido deteriorados o eliminados.

59.22. Incumplimiento en el Mantenimiento o Reposición de Edificaciones.- En todos los casos en que se haya notificado, sancionado y ordenado tanto el mantenimiento de las edificaciones, en cuanto a la reposición de partes o la totalidad de las mismas por malas intervenciones o por derrocamientos no autorizados, la Unidad de Control y Vigilancia Urbana, luego de vencidos los plazos concedidos y de continuar el incumplimiento por parte de los propietarios o responsables, concederá un último plazo máximo de ciento ochenta días calendario, luego de los cuales, de persistir el incumplimiento, pasará en los siguientes diez días hábiles el expediente respectivo a la Dirección de Planificación para que, sobre la base del sistema de planificación vigente en el área y en el término máximo de veinte días, determine el o los usos deficitarios de equipamiento colectivo o servicios que podrán implementarse en ese

inmueble, sobre cuya base el Director de Planificación, con todo el expediente en regla, pedirá al Alcalde se inicie la declaratoria de utilidad pública o de interés social, siguiendo el procedimiento de expropiación establecido en el COOTAD.

El o los técnicos de la unidad de ordenamiento territorial de Urbana con el debido proceso motivará sus resoluciones y llevará un registro fotográfico y/o video de manera minuciosa de su actuación sobre los casos detallados en los literales anteriores.

59.23. Gravamen a la escritura de propiedad. - El administrado que no cumpla con el procedimiento establecido en este plan 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.

59.24. Procedimiento para juzgamiento de las infracciones.

El o los técnicos de la unidad de ordenamiento territorial emitirán un informe técnico que será conocido por el director de planificación y por su intermedio será remitido al departamento jurídico o de existir a la unidad de juzgamiento que se proceda con el trámite administrativo de sanción conforme a lo determinado en el capítulo III de infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas al control de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos conforme a la Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial Uso Y Gestión De Suelo LOOTUGS

59.25.- Responsabilidad. - El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del Cantón Guaranda a través de la dirección de planificación establecerán la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa.

59.26.- Infracciones leves. - Son infracciones leves a la gestión del suelo, sin perjuicio de las que establezcan el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del Cantón Guaranda, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:

a) Sin los correspondientes permisos municipales exigidos por la autoridad competente.

b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente.

2. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

3. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

4. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal competente.

59.27.- Infracciones graves. - Constituyen infracciones graves, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:

a) Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos.

b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.

c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción.

2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

59.28.- Sanciones. - Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones en esta Ley.
Las infracciones señaladas en este capítulo, serán sancionadas con multa:

1. Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
2. Infracciones graves: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes, a costa del infractor; y/o el decomiso del beneficio obtenida con la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ley se sancionará con el máximo de la pena prevista.

59.29.- Procedimiento y recursos. - Para la aplicación de las sanciones previstas en la presente Ley, que sean competencia del Gobierno Autónomo Descentralizados del Cantón Guaranda, se observará el procedimiento y los recursos administrativos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

59.30 Procedimientos de sanción. - Los procedimientos de sanción serán tramitados por el departamento jurídico previo informe técnico de la

dirección de planificación, para lo cual la máxima autoridad deberá emitir una resolución de encargo para la tramitación de los procesos de sanción determinados en esta ordenanza y leyes correspondientes, mientras sea conformada la unidad de control y vigilancia.

60. DE LOS PROCESOS DE AVALUOS Y CATASTROS

La Dirección de Planificación / Jefatura de Avalúos y Catastros, realiza los siguientes procesos:

- Ingreso en el sistema del plano georreferenciado aprobado por la dirección de planificación y actualización de datos para pago de impuesto predial.
- Ingreso en el Sistema de Información Geográfica Catastral del plano para rectificación de área.
- Procesos de ingreso excedentes y diferencias al Catastro.

60.1. Ingreso del plano georreferenciado en el Sistema de Información Geográfica Catastral para pago de impuesto predial. - Corresponde a la alimentación de la base cartográfica y alfanumérica de aquellos predios que no constan dentro del sistema de administración catastral, motivo por el cual no han podido cancelar el impuesto predial. Los requisitos son los siguientes:

- Copia de escritura.
- Copia de cédulas y papeleta de votación.
- Certificado de gravamen.
- Plano georreferenciado revisado (impreso y digital).
- Ficha de actualización de datos.
- Carpeta color amarillo.

60.2. Ingreso del plano en el Sistema de Información Geográfica Catastral para rectificación de área. - Corresponde a la alimentación de la base cartográfica y alfanumérica de aquellos predios que constan dentro del

sistema de administración catastral, pero con un área diferente a la documentación legal y técnicas. Los requisitos son los siguientes:

- Copia de escritura.
- Copia de cédulas y papeleta de votación.
- Certificado de gravamen.
- Plano georreferenciado revisado (impreso y digital).
- Ficha de actualización de datos.
- Carpeta color amarillo.

60.3. Procesos de ingreso excedentes y diferencias al Catastro. - Corresponde a la alimentación de la base cartográfica y alfanumérica de aquellos predios que constan dentro del sistema de administración catastral, pero su área ha sido modificada a través de la respectiva resolución administrativa. Los requisitos son los siguientes:

- Copia de protocolización.
- Plano georreferenciado impreso y digital.
- Ficha de actualización de datos.

60.4. Ingreso de propiedad horizontal. - Corresponde a la alimentación de la base cartográfica y alfanumérica de aquellas propiedades que parten de una protocolización de propiedad horizontal, con sus respectivas alícuotas y áreas comunales. Los requisitos son los siguientes:

- Copia del informe de protocolización emitida por planificación del GAD cantón Guaranda.
- Plano digital acorde a la protocolización.

60.5. Ingreso al Sistema de Información Geográfica Catastral de fraccionamientos, divisiones, lotizaciones, urbanizaciones y unificaciones. - Corresponde a la alimentación de la base cartográfica y alfanumérica con las nuevas identidades de predios con sus respectivas claves catastrales, provenientes de fraccionamientos, divisiones, lotizaciones, urbanizaciones y unificaciones. Los requisitos son los siguientes:

- Copia de escritura.
- Certificado de gravamen.
- Plano georreferenciado aprobados por el Departamento de Planificación del GADCG (impreso y digital).
- Ficha de actualización de datos.

60.6. Ingreso de fraccionamientos, divisiones, lotizaciones, urbanizaciones y unificaciones al sistema SIM (Sistema de Información Municipal). - Corresponde a la alimentación de la base alfanumérica con las nuevas identidades de predios con sus respectivas claves catastrales, provenientes de fraccionamientos, divisiones, lotizaciones, urbanizaciones y unificaciones. Los requisitos son los siguientes:

- Copia de escritura.
- Certificado de gravamen.
- Plano georreferenciado aprobados por el Departamento de Planificación del GADCG (impreso y digital).
- Ficha de actualización de datos.

60.7. Ingreso de providencias rurales - adjudicaciones MAG. - Corresponde a la alimentación de la base cartográfica y alfanumérica con las nuevas identidades de predios con sus respectivas escrituras provenientes de adjudicaciones del MAG. Los requisitos son los siguientes:

- Providencia remitida por el MAG.
- Plano georreferenciado impreso y digital.
- Ficha de actualización de datos.

60.8. Traspasos de dominio. - corresponde a la actualización de datos catastrales con los propietarios en base a la nueva escritura. Los requisitos son los siguientes:

- Recepción de la nueva escritura otorgada por la notaria con el pago de sus debidas tasas.
- Ficha de actualización de datos del nuevo comprador.

60.9. Emisión de certificados para compra - venta. - Corresponde a la elaboración del certificado con los datos catastrales del predio, el mismo que habilita su venta. Los requisitos son los siguientes:

- Copia de escritura.
- Copia de cédulas y papeleta de votación de comprador y vendedor.
- Certificado de no adeudar del comprador y vendedor.
- Certificado de gravamen.
- Plano georreferenciado revisado y aprobado (impreso y digital).
- Especies valoradas según el número de propiedades a vender.

60.10. Emisión de certificados para compra – venta de lotes provenientes de un fraccionamiento, división, urbanización, lotización autorizado. - Corresponde a la elaboración del certificado con los datos catastrales del predio, el mismo que habilita la venta de cada uno de los lotes. Los requisitos son los siguientes:

- Copia de escritura.
- Copia de cédulas y papeleta de votación de comprador y vendedor.
- Certificado de no adeudar del comprador y vendedor.
- Certificado de gravamen.
- Plano georreferenciado revisado y aprobado impreso y digital general.
- Plano georreferenciado revisado y aprobado del lote/s a vender
- Especies valoradas según el número de propiedades a vender.

60.11. Emisión de certificado de Propiedad Horizontal. - Corresponde a la elaboración del certificado con los datos catastrales del predio, el mismo que habilita la venta de cada una de las propiedades con sus respectivas alícuotas y áreas comunales. Los requisitos son los siguientes:

- Copia del informe de protocolización emitida por el Departamento de Planificación del CADCG.
- Plano digital acorde a la protocolización.
- Ficha de actualización de datos.
- Especies valoradas según el número de propiedades a vender.

60.12. Inspecciones para reavalúo. - Corresponde al desarrollo de inspecciones en campo con los propietarios, para verificar si los datos de la ficha catastral del sistema corresponden al contexto real del predio. Los requisitos son los siguientes:

- Solicitud del usuario en especie valorada.
- Copia de la escritura.
- Ficha de actualización de datos (emitido por avalúos).

60.13. Certificaciones para adjudicaciones MAG. - corresponde a la elaboración del certificado de la ubicación rural georreferenciada con su respectiva parroquia. Los requisitos son los siguientes:

- Plano georreferenciado en formato dwg. con el formato solicitado por el MAG.
- Especie valorada.

60.14. Fichas catastrales urbanas para acometidas de servicios públicos. - corresponde a la impresión de la ficha catastral del predio de interés. Los requisitos son los siguientes:

- Copia de escrituras.
- Carta de pago de impuesto predial.
- Especie valorada.

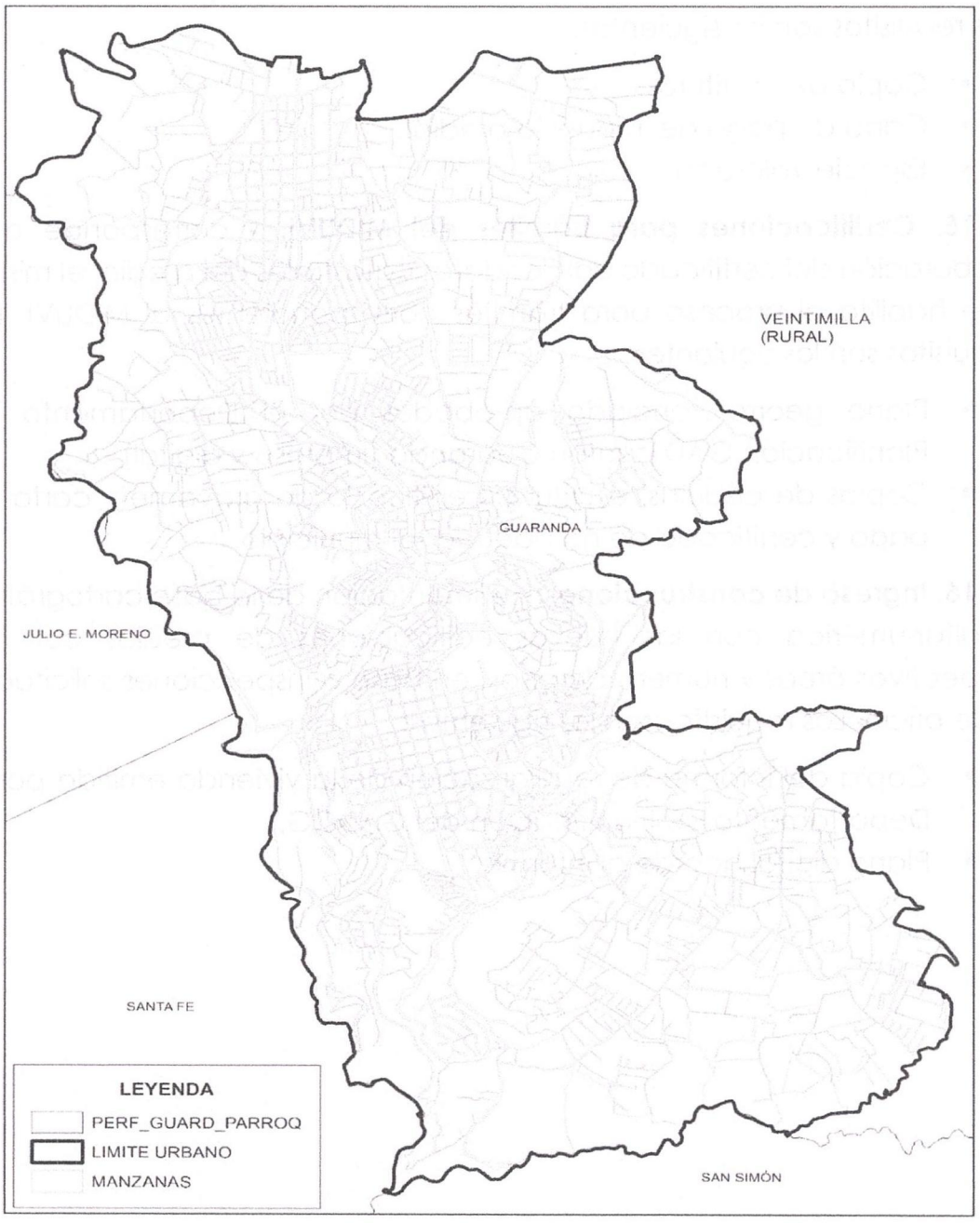
60.15. Certificaciones para trámites del MIDUVI. - corresponde a la elaboración del certificado con los datos catastrales del predio, el mismo que habilita el proceso para trámites correspondientes al MIDUVI. Los requisitos son los siguientes:

- Plano georreferenciado aprobados por el Departamento de Planificación GAD cantón Guaranda (impreso y digital).
- Copias de cédulas, escritura, certificado de gravamen, carta de pago y certificado de no adeudar al municipio.

60.16. Ingreso de construcciones. - Alimentación de la base cartográfica y alfanumérica con las nuevas edificaciones de predios con sus respectivas áreas y número de pisos, en base a inspecciones solicitadas o de oficio. Los requisitos son los siguientes:

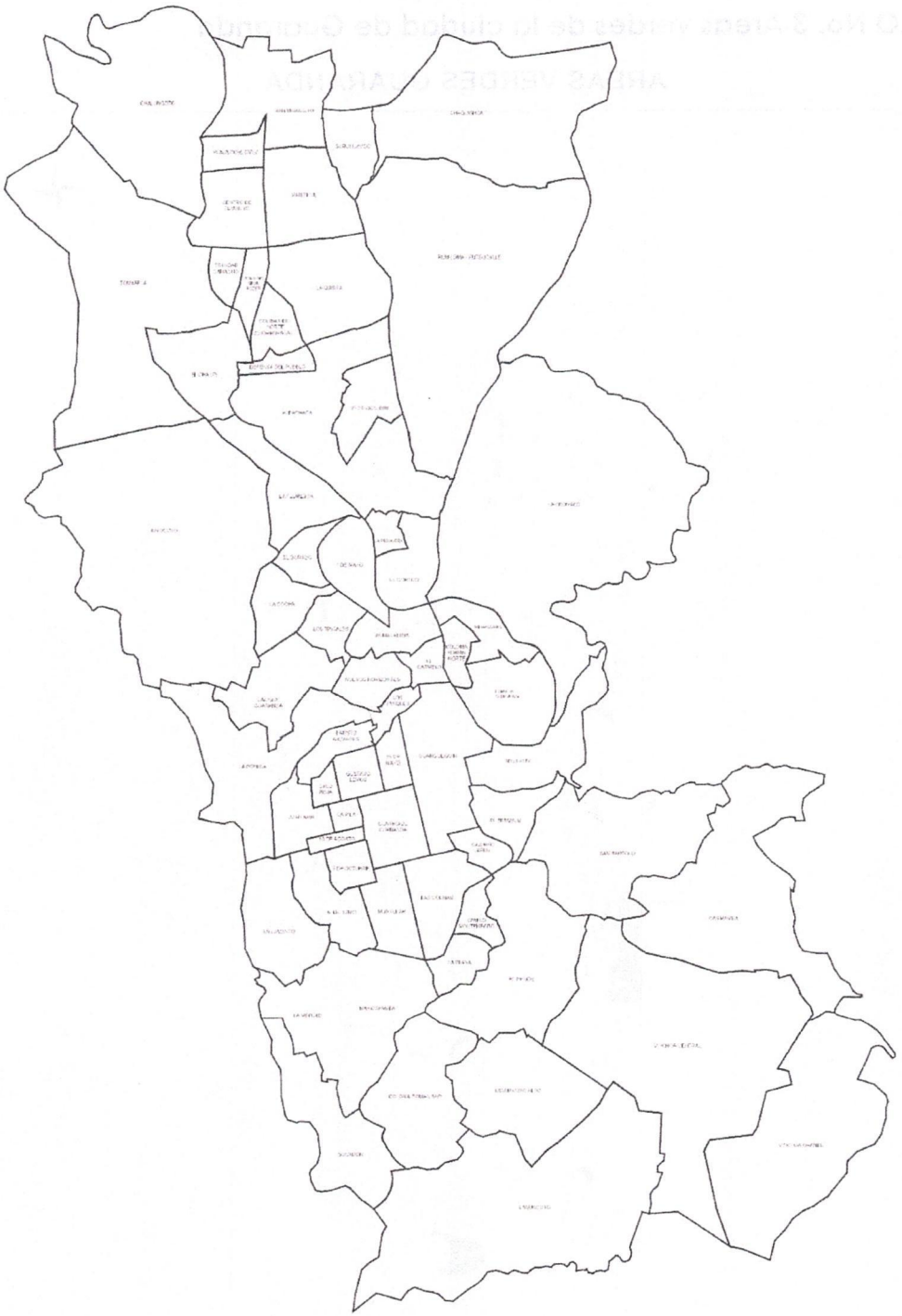
- Copia del informe de regularización de la vivienda emitida por el Departamento de Planificación del GADCG.
- Plano digital acorde al informe.

ANEXO No. 1 Perfil urbano de Guaranda



Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación de 2024

ANEXO No. 2 Barrios de la ciudad de Guaranda



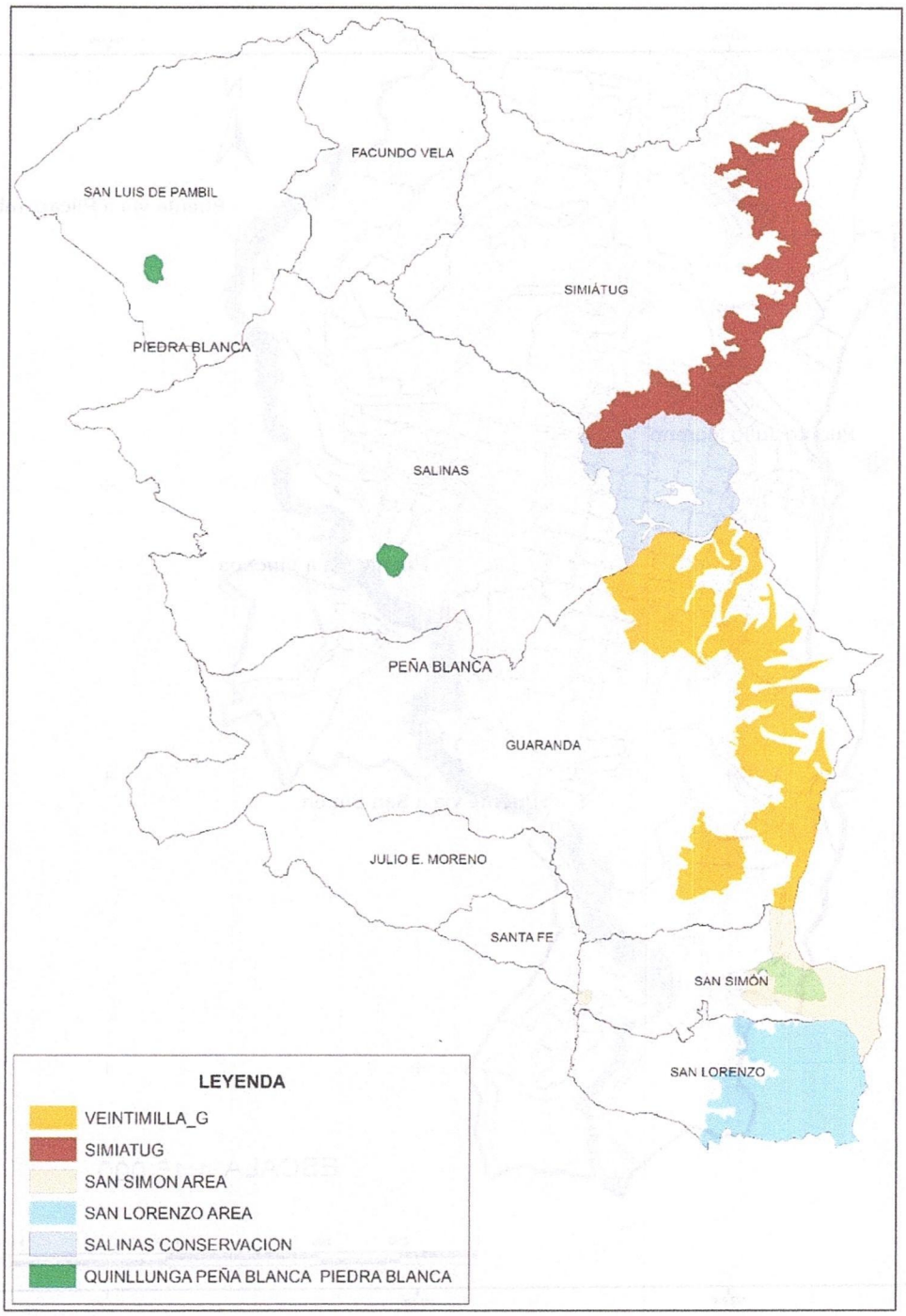
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación de 2024

ANEXO No. 3 Áreas verdes de la ciudad de Guaranda



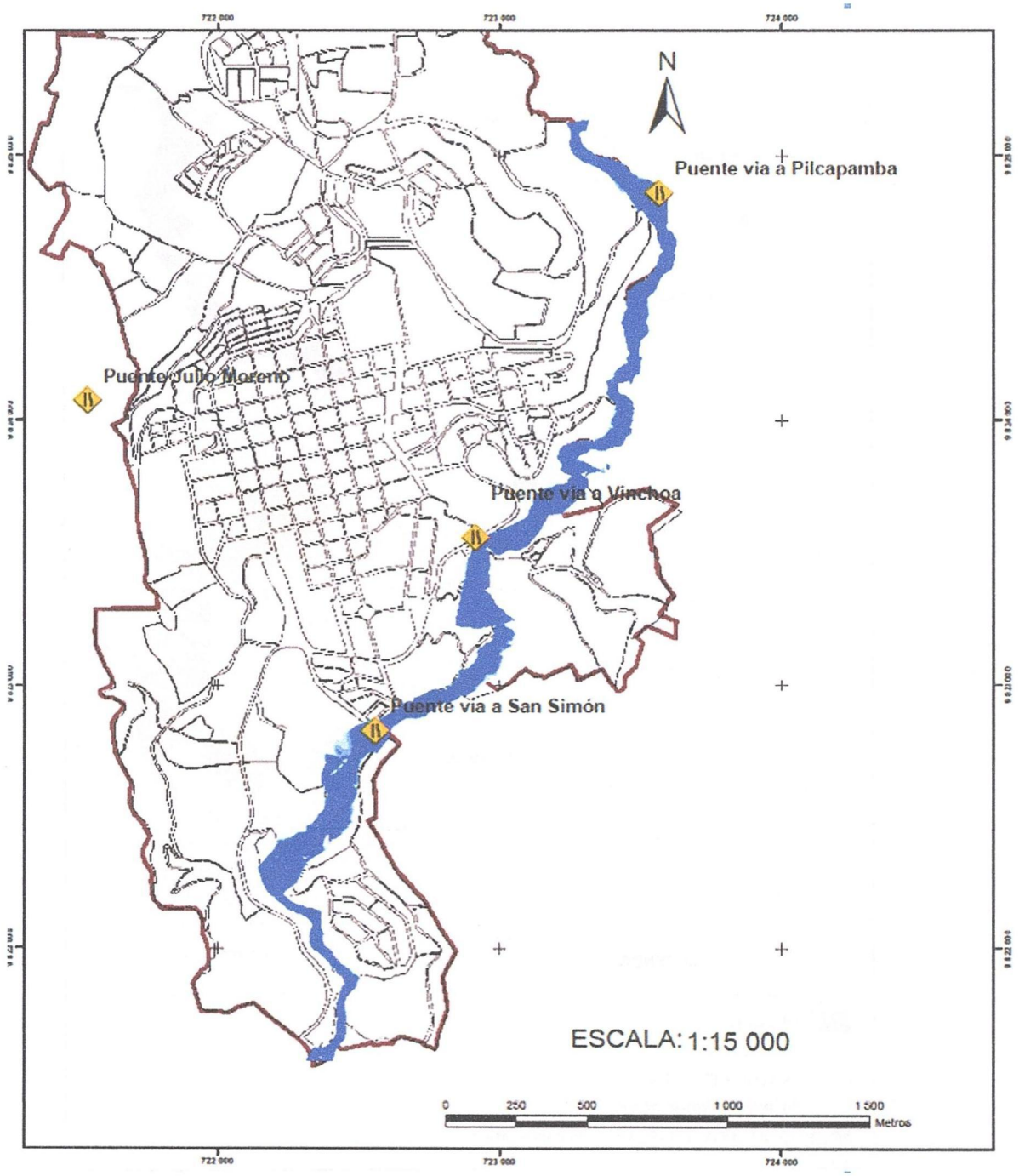
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

ANEXO No. 4 Áreas verdes de protección en el cantón Guaranda



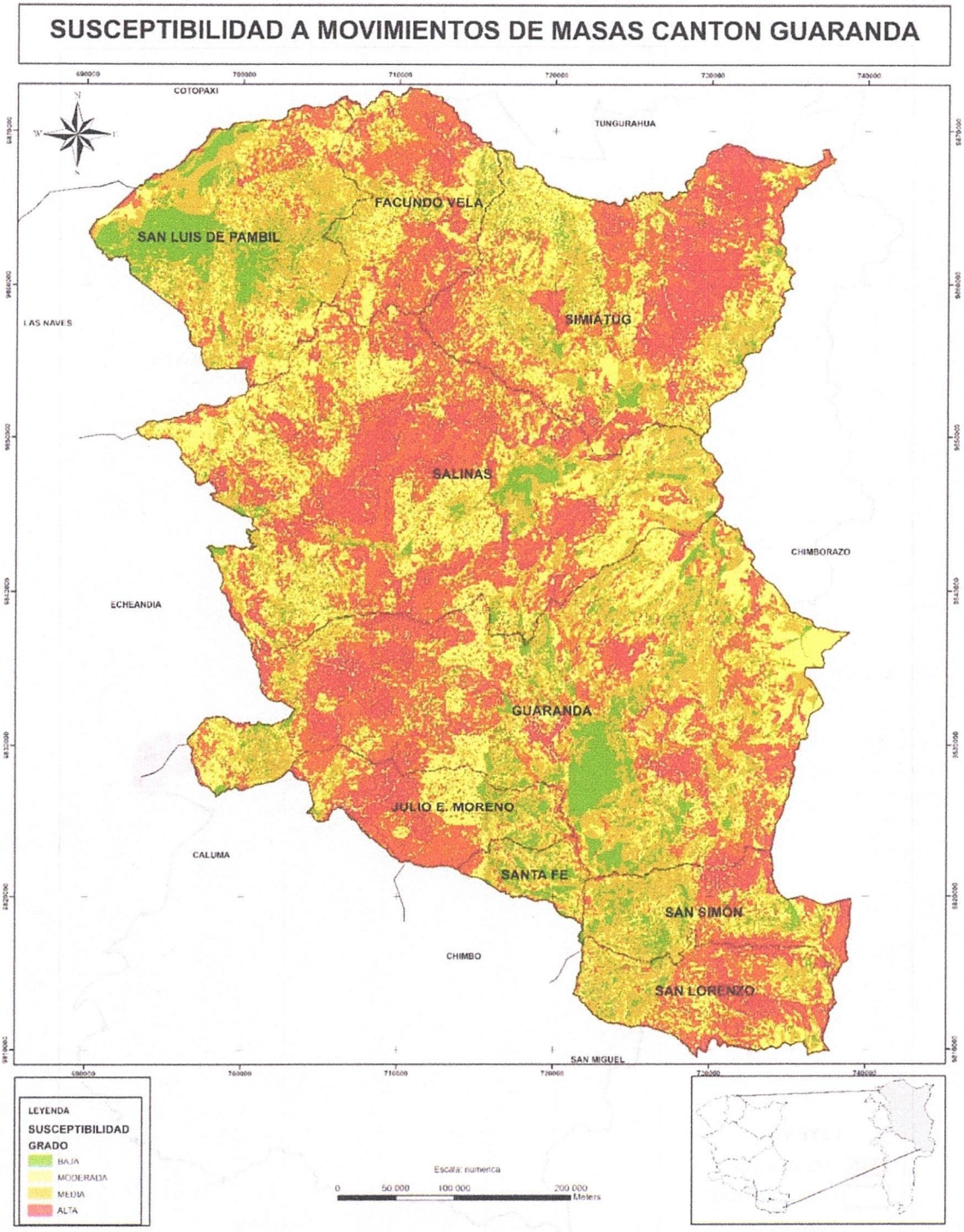
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

ANEXO No. 5 Inundación por crecidas torrenciales



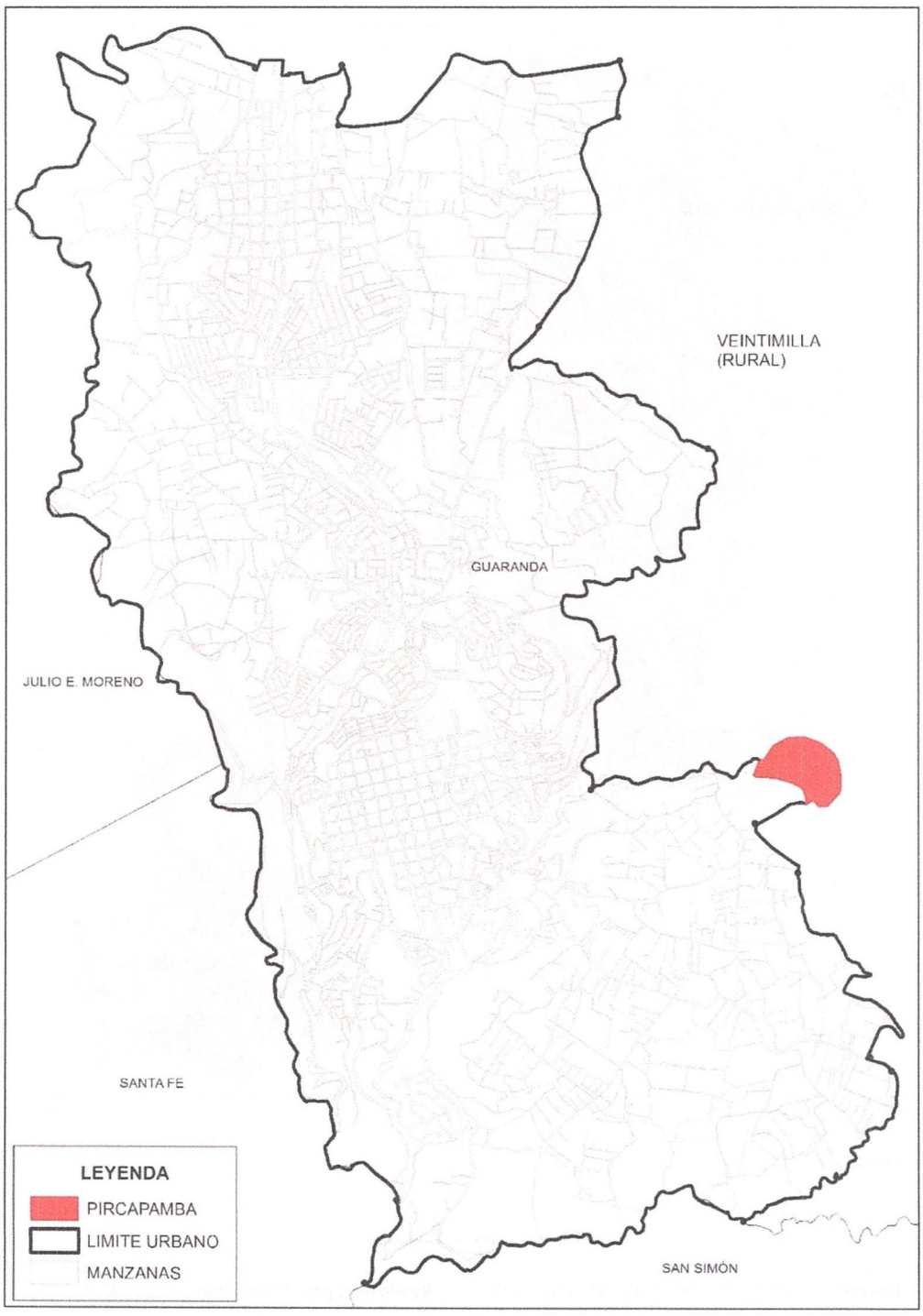
Fuente: Levantamiento de información, estudio hidrológico UEB; **Realizado por:** Unidad de Gestión y Desastres 2024

ANEXO No.6 Mapa de Susceptibilidad a movimientos de masas del cantón Guaranda



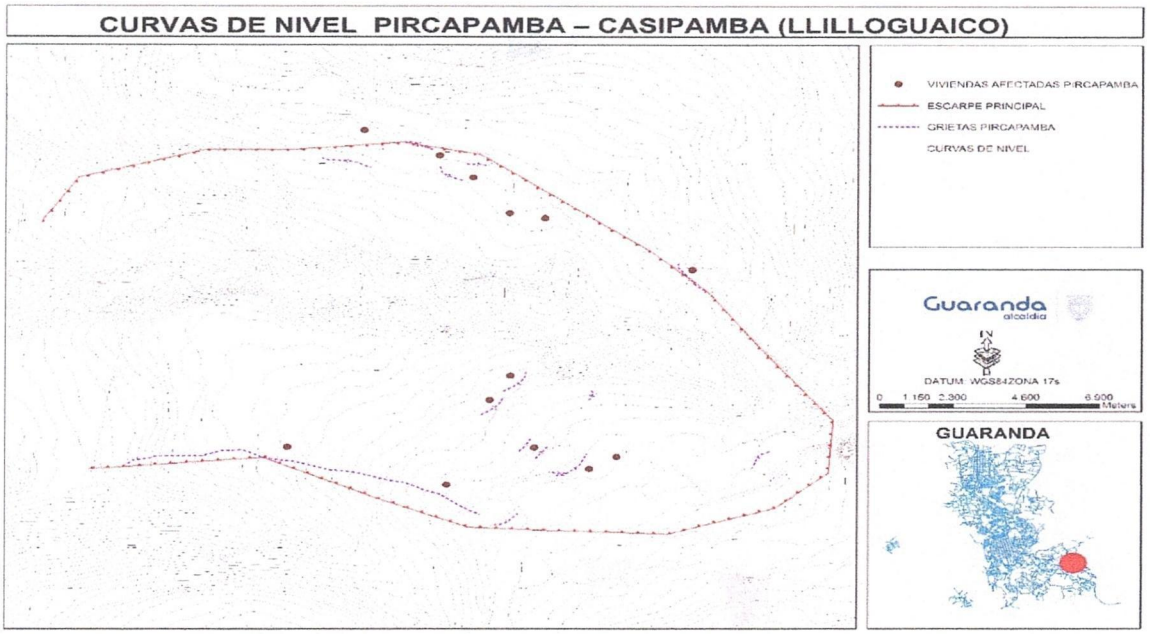
Fuente: Información geográfica PDOT 2023-2027; **Realizado por:** Consultoría PDOT 2023-2027

ANEXO No.7 Ubicación del sector Sector Pircapamba Llilloguayco

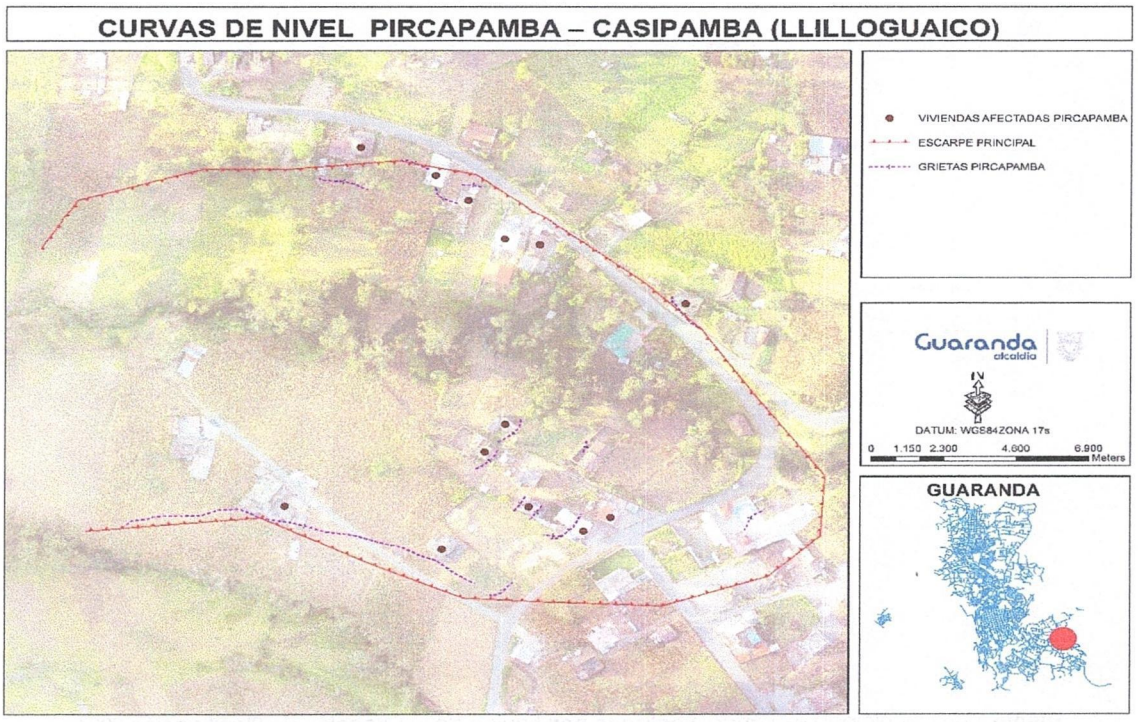


Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Unidad de Gestión y Desastres 2024

ANEXO No. 8 Curvas de Nivel Pircapamba – Casipamba (Llilloguaico)

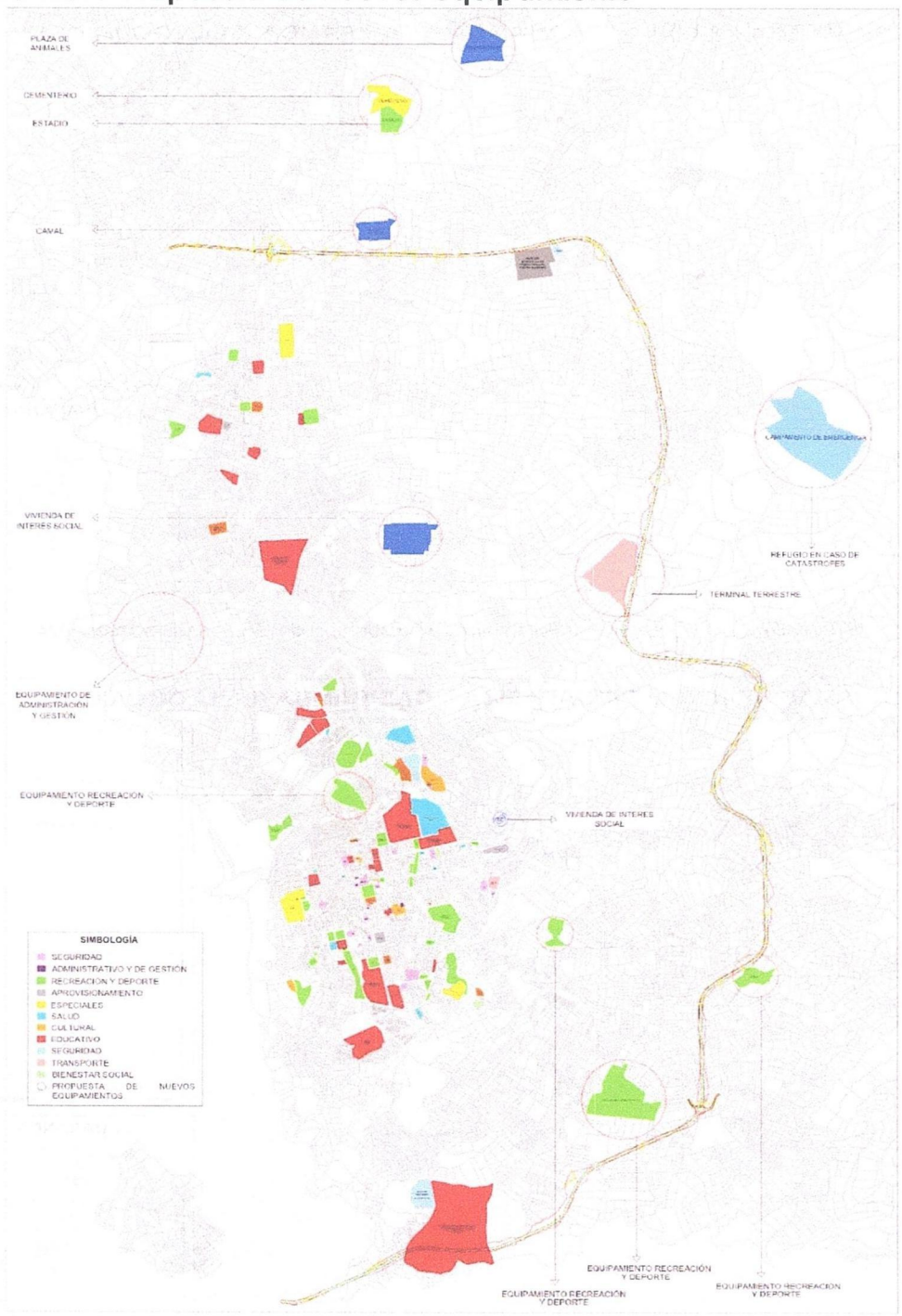


Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Unidad de Gestión y Desastres 2024



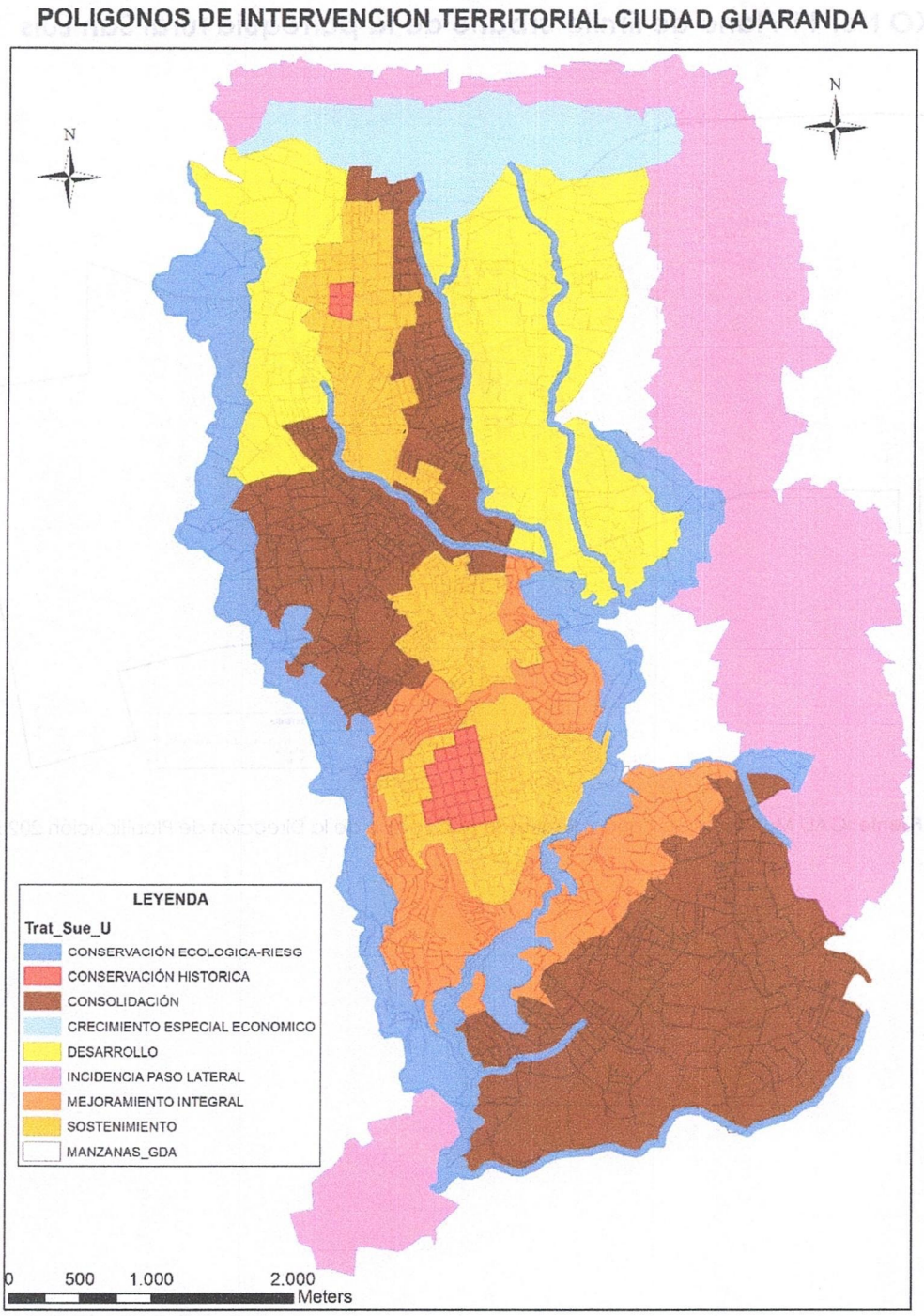
Fuente: GAD Guaranda; **Realizado por:** Unidad de Gestión y Desastres 2024

ANEXO No. 9 Propuesta de nuevos equipamiento



Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

ANEXO No. 10 Polígonos de intervención territorial en suelo urbano



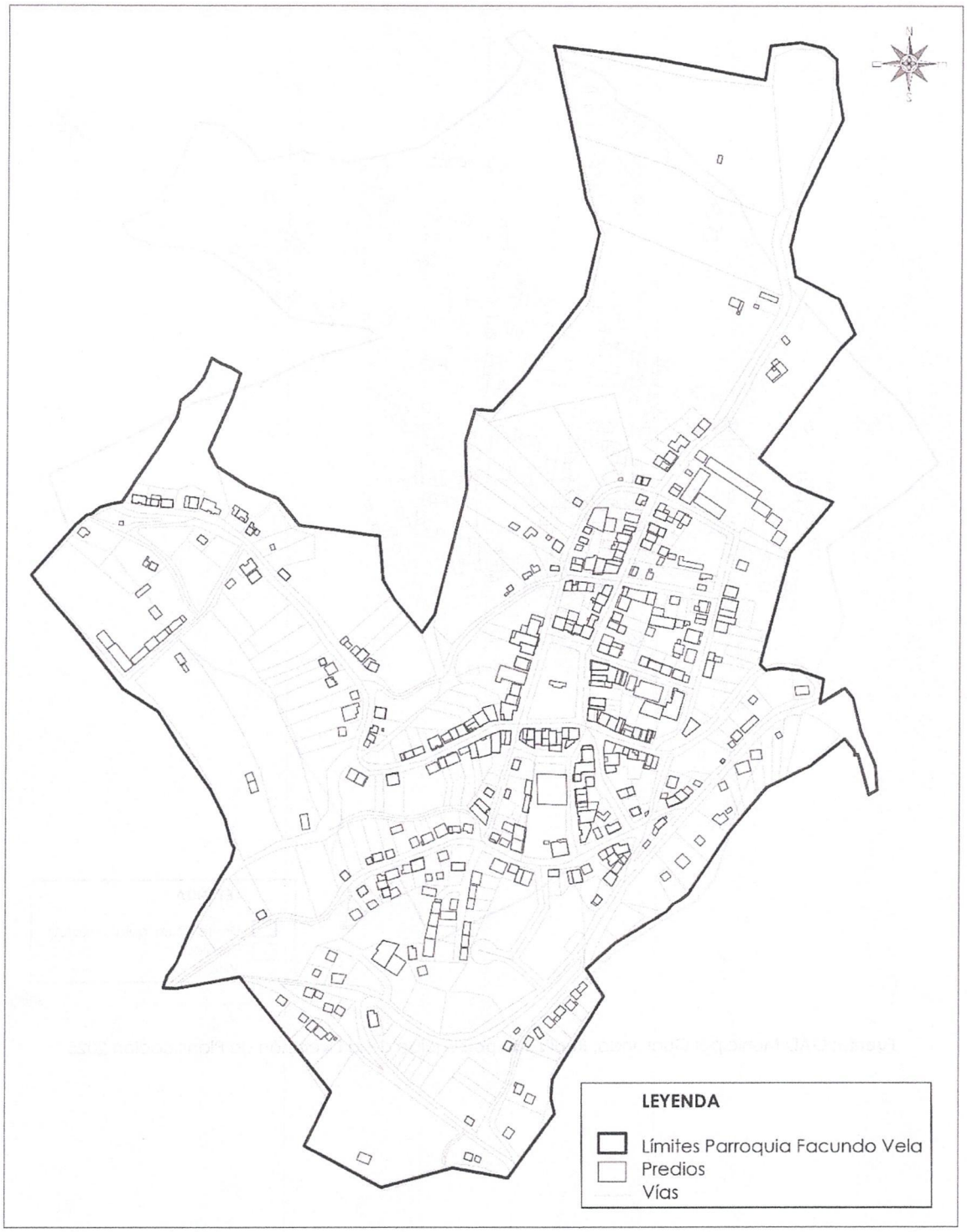
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2024

ANEXO No. 11 Plano de límite urbano de la parroquia rural San Luis



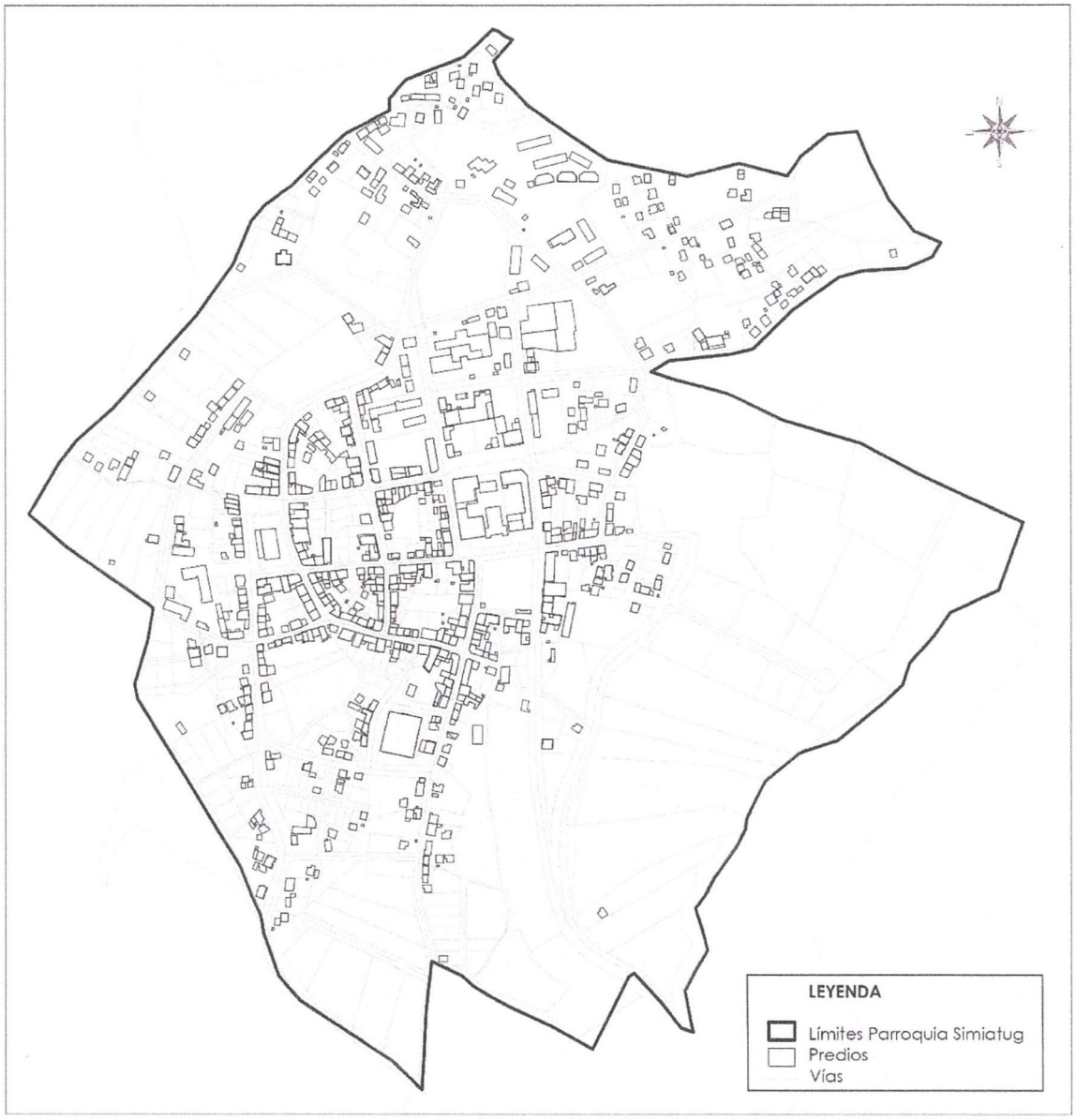
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2025

ANEXO No. 12 Plano de límite urbano de la parroquia rural Facundo Vela



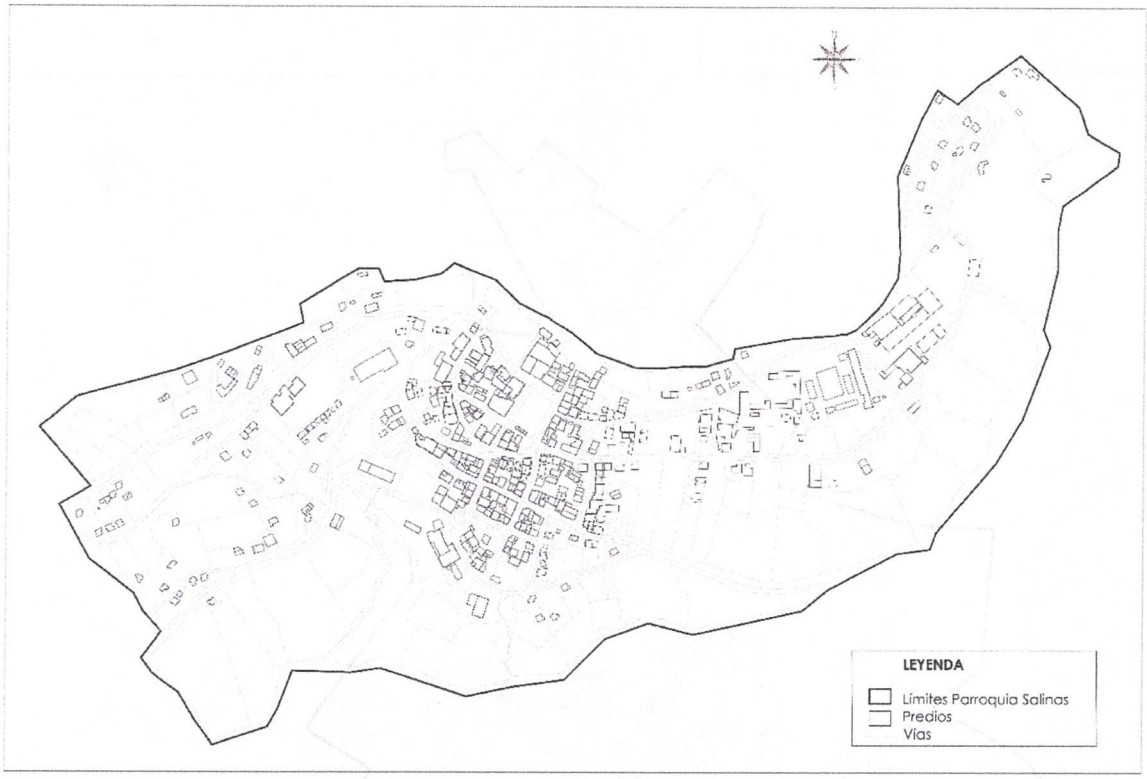
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2025

ANEXO No. 13 Plano de límite urbano de la parroquia rural Simiatug



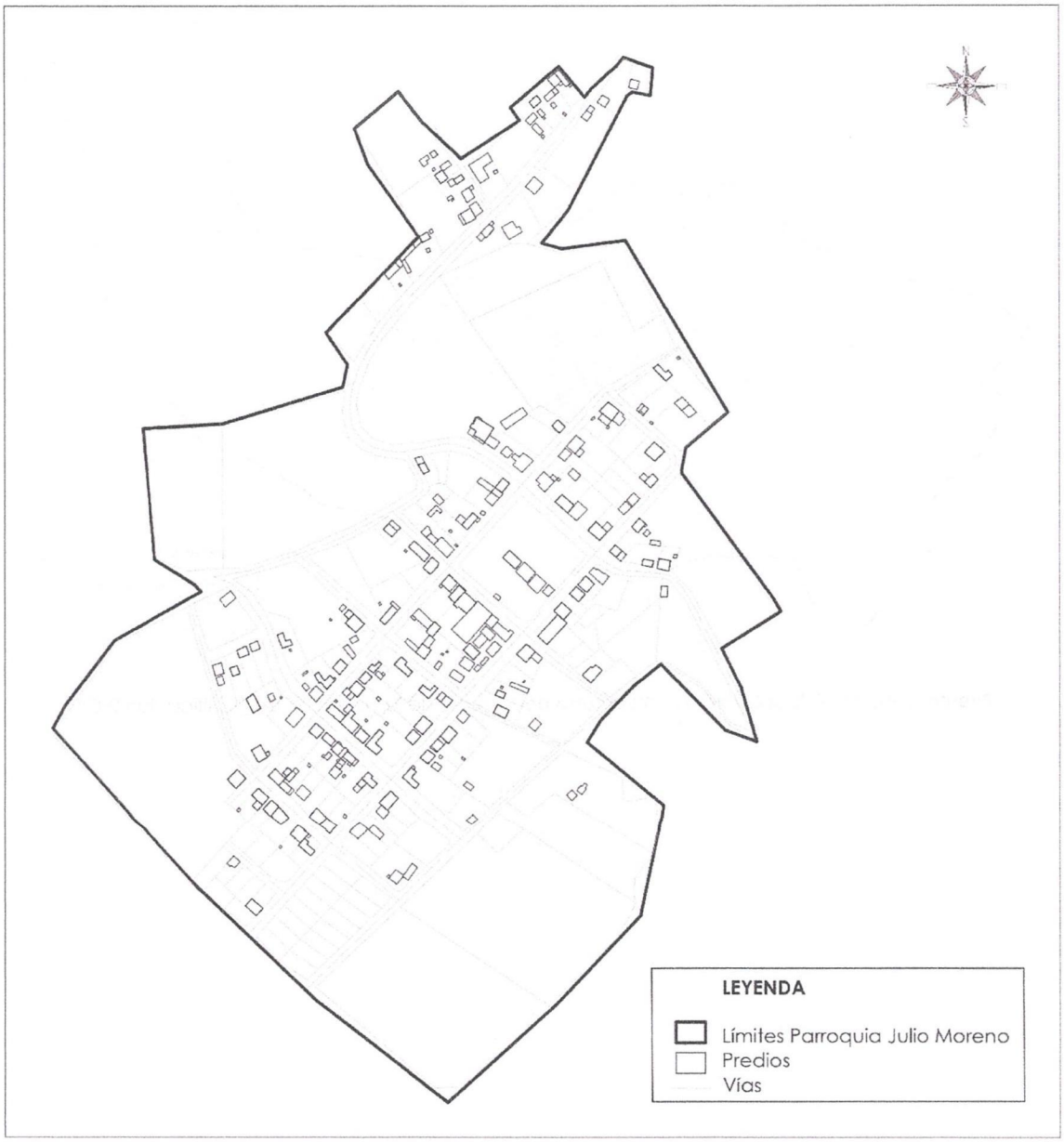
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2025

ANEXO No. 14 Plano de límite urbano de la parroquia rural Salinas



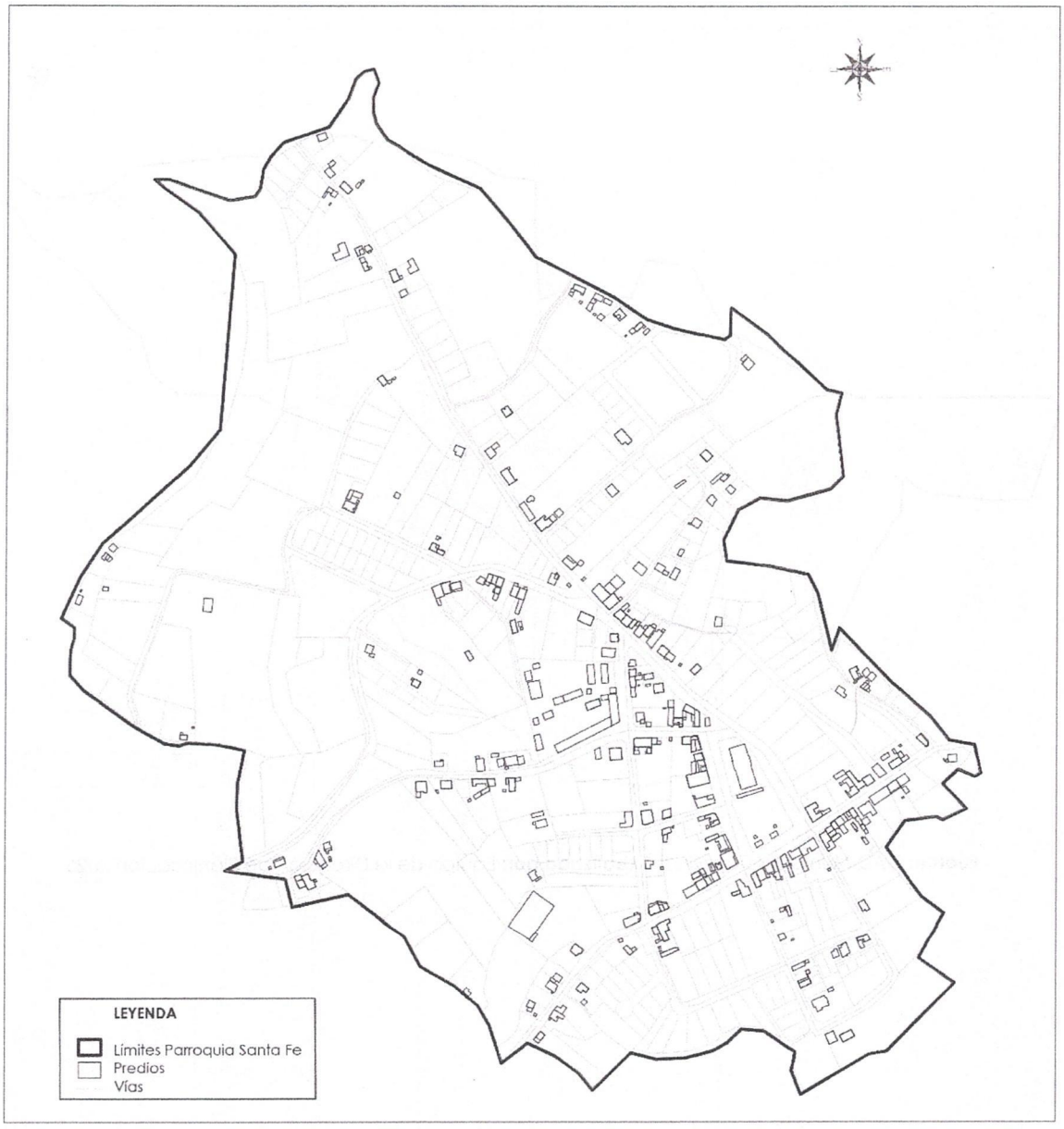
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2025

ANEXO No. 15 Plano de límite urbano de la parroquia rural Julio Moreno



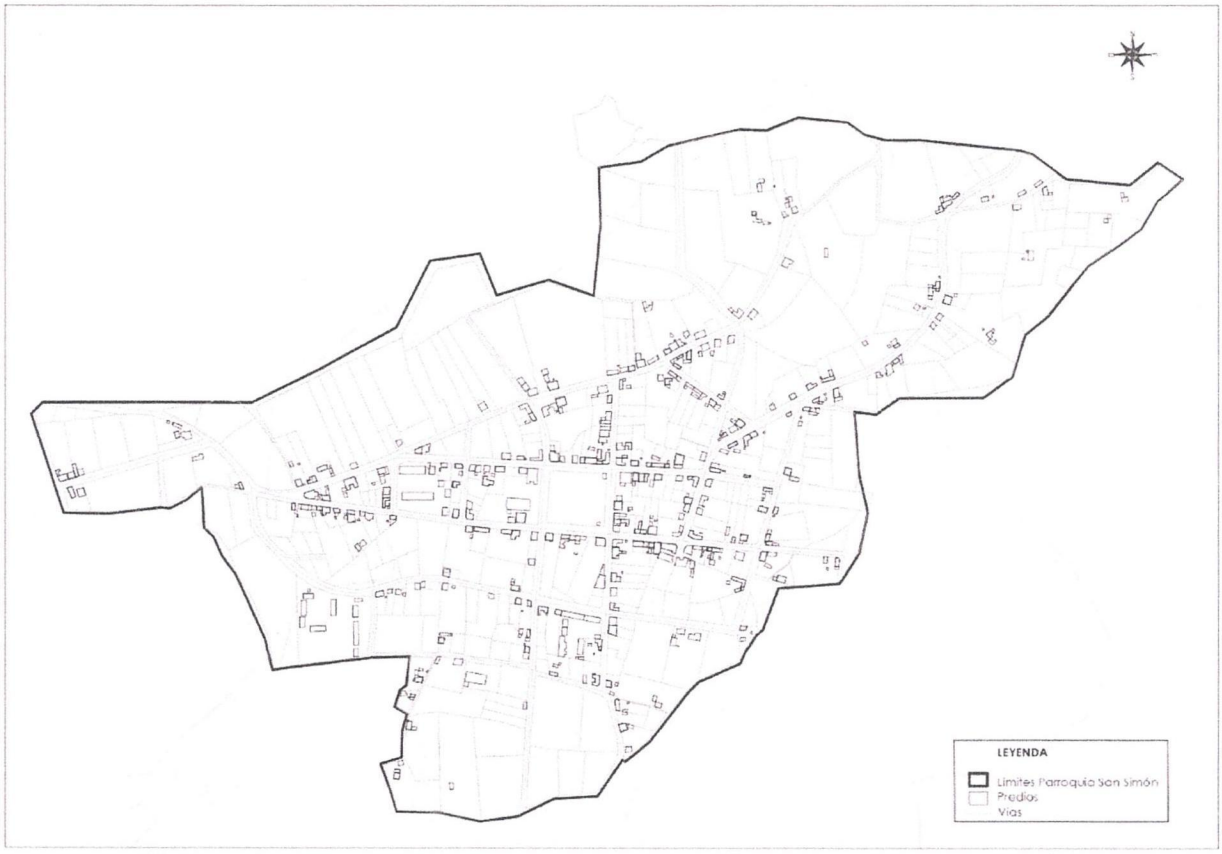
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2025

ANEXO No. 16 Plano de límite urbano de la parroquia rural Santa Fe



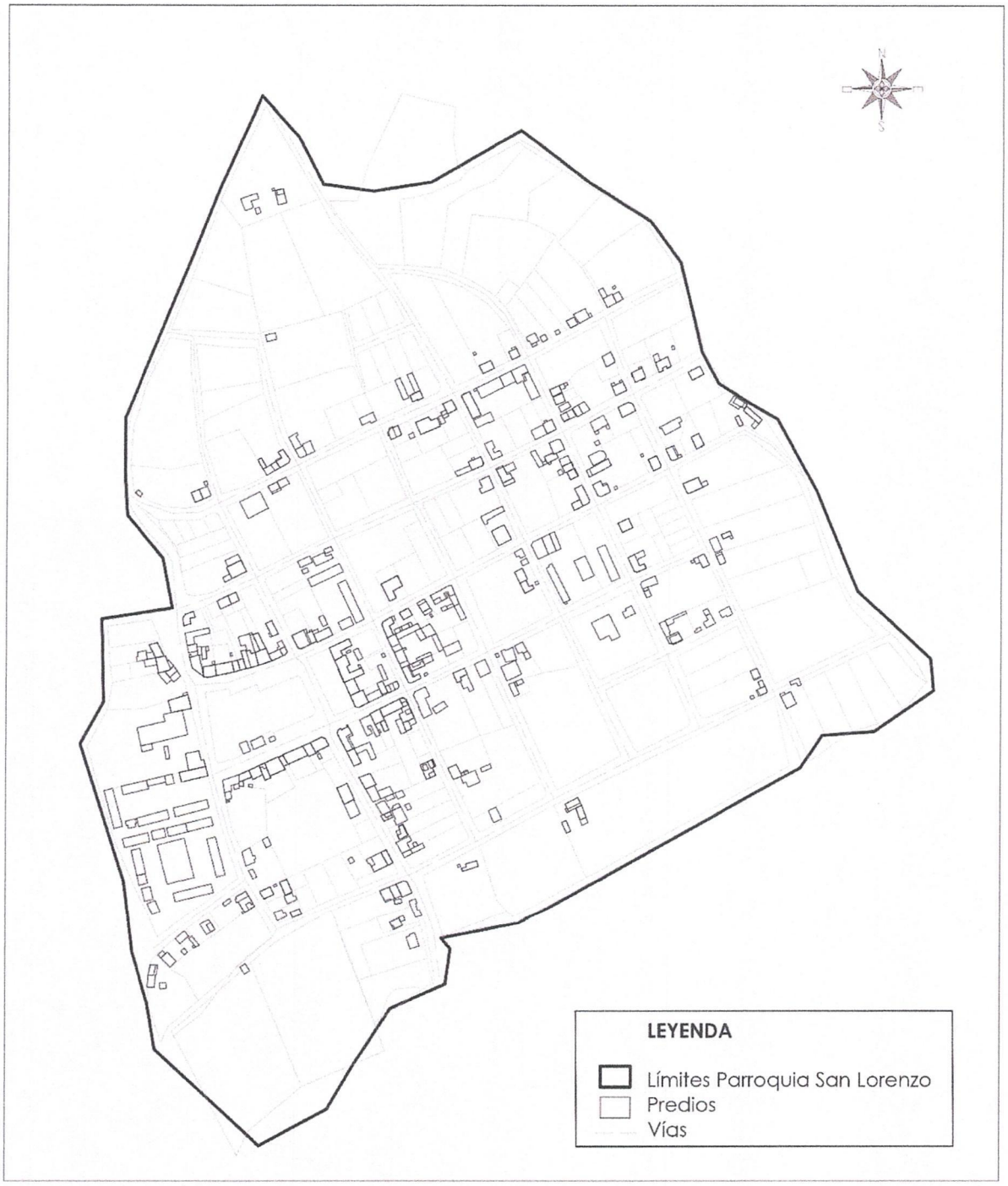
Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2025

Anexo No. 17 Plano de límite urbano de la parroquia rural San Simón



Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2025

ANEXO No. 18 Plano de límite urbano de la parroquia rural San Lorenzo



Fuente: GAD Municipal Guaranda; **Realizado por:** Equipo de la Dirección de Planificación 2025

