



conservación. Todos los bienes con protección dentro de las áreas de valor patrimonial, serán catalogados en correspondencia con los grados de protección señalados en esta Ordenanza, y de acuerdo a los parámetros definidos como instrumentos de clasificación y control de los bienes patrimoniales. Está conformado por tres tipos de inventario de arquitectura patrimonial:

- a) **Monumental.** - Es el registro de las edificaciones civiles y religiosas, del más alto valor patrimonial, tanto las que llegan al nivel y la categoría de monumentos arquitectónicos, como aquellas llamadas de interés especial, que son las que basan su valoración sobre todo en la significación histórico-cultural que representan; estas edificaciones tienen protección absoluta.
- b) **Continuo.** - Es el registro de todos y cada uno de los predios edificados en el área delimitada del Centro Histórico.
- c) **Selectivo.** - Es el registro de predios edificados ubicados en áreas sin una homogeneidad global en su caracterización urbano arquitectónica, seleccionados mediante criterios de valoración preestablecidos y que comprende el conjunto de edificaciones seleccionadas de un sector urbanos del cantón Chambo.

Art. 20.- Inventario de Arquitectura Monumental Civil y Religiosa. - Con el propósito de establecer directrices generales de actuación y de plantear recomendaciones para la intervención física en los monumentos arquitectónicos, así como en la determinación de los usos más adecuados cuando se trata de reciclar viejas estructuras monumentales, se registran iglesias, capillas, hospitales, bancos, instituciones, locales de educación y teatros, de acuerdo a la siguiente clasificación:

1. **Arquitectura Monumental Religiosa, Civil y de Interés Especial.** - Este inventario recoge las edificaciones que son registradas en fichas, conteniendo las características arquitectónicas del monumento, los usos de sus espacios, componentes y los grados de intervención recomendados. Las variables básicas de valoración para cada unidad edificada constitutiva del monumento son:
 - a) **Significado Histórico-cultural:** hechos importantes (sociales, culturales, políticos); edad de la edificación, y connotación religiosa, cívica y urbanística (hito urbano).
 - b) **Significado arquitectónico:** carácter tipológico; calidad espacial; características físicas relevantes; grados de intervención realizada; y estados de conservación y deterioro.

Art. 21.- Inventario continuo del Centro Histórico. - Este inventario incluye la siguiente información:





1. Usos de suelo.
2. Nivel de servicios básicos con que cuentan.
3. Formas de tenencia y de propiedad.
4. Evaluación de daños y desperfectos de los elementos arquitectónicos constitutivos y sus causas.
5. Estado de la edificación y niveles de intervención.
6. Calificación y tipo de protección (catalogación).

Las tipologías arquitectónicas constituyen uno de los parámetros para la identificación, clasificación y valoración de las edificaciones más relevantes. Se definen tipos arquitectónicos caracterizados por tres variables:

1. **Forma de implantación.** - Sin patio y con tal número de patios.
2. **Frente de lote.** - Altura de edificación, y;
3. **Tipo estructural-constructivo.** - (Estructura portante o mixta, materiales tradicionales o mixtos y muchos o pocos elementos arquitectónicos singulares).

Art. 22.- Inventario Selectivo en el Centro Histórico. - Comprende el inventario selectivo de edificaciones que identifica los tipos de mayor valor histórico, estético y tecnológico, para su protección como patrimonio del cantón; ubicados fuera del Centro Histórico.

Estos edificios se contienen en una ficha que registra la siguiente información:

- a. Identificación de los edificios de interés y su entorno inmediato.
- b. Forma de ocupación según uso y familias que lo habitan.
- c. Forma de tenencia.
- d. Características arquitectónicas.
- e. Integración al entorno.





- f. *Calidad constructiva.*
- g. *Tipo de emplazamiento, y;*
- h. *Estado de la edificación.*

Art. 23. - Inventario Selectivo fuera de Centro Histórico. - Este inventario selectivo registra los más representativos ejemplos de las edificaciones populares de las zonas urbanas y rurales del cantón, por su morfología como por la integración a su medio geográfico y a su entorno. El registro se lleva en fichas con los siguientes contenidos:

- a. **De significado histórico:** En base al rescate de información por transmisión verbal de informadores calificados y documental en el sitio y en otras fuentes.
- b. **De valoración arquitectónica:** Se registran los esquemas funcionales de las edificaciones, que permiten entender su caracterización tipológica, el esquema espacial del edificio, así como sus características constructivo-formales.
- c. **De implantación y contexto:** Permiten reconocer la cualidad del edificio en su conjunto y en relación con su entorno inmediato.

Art. 24.- Inventario Selectivo Áreas Rurales. - Comprende el registro de las casas de hacienda con sus entornos y de los paisajes próximos, permite el conocimiento y la valoración de su tipología y calidad de entornos, las condiciones de uso y su estado y establece las recomendaciones para su protección.

Art. 25.- Mapa arqueológico. - Comprende el registro de áreas, conjuntos o sitios arqueológicos, que permite la delimitación y el reconocimiento de los elementos globales y específicos con determinados grados de valor arqueológico, que posibilita sus estudios de prospección y la valoración definitiva de los mismos con fines científicos y de protección.

Sección III

CATALOGACIÓN

Art. 26.- Catalogación. - Para efectos de establecer la valoración de todas y cada una de las edificaciones registradas en los inventarios patrimoniales, así como la lectura y manejo de la información de una manera sistémica, se re calificará a cada predio de acuerdo a los siguientes criterios o parámetros básicos:





- a) Valor Tipológico (tipología de la edificación).
- b) Significado (simbólico, histórico, tecnológico, hito urbano, etc.).
- c) Estado de la edificación.
- d) Relación con el entorno.

A estos parámetros básicos podrán agregarse otros que se consideren necesarios para optimizar la catalogación. La catalogación aplicada deberá incluir el baremo o tabla de los aspectos considerados en cada criterio o parámetro, con la ponderación correspondiente, lo que resumirá un puntaje que clasificará a cada edificación en uno de los tres grupos generales considerados:

- a) **Edificaciones con protección absoluta.** - Son aquellas edificaciones patrimoniales que, por su alta valoración arquitectónica, individual, de conjunto, de contexto y de entorno, pasan a formar parte de la memoria colectiva, inclusive de la Nación, debiendo conservarse en toda su magnitud y unidad, manteniendo sus características originales y los aportes realizados en el tiempo. En caso de ser necesario, se recuperarán las mismas a través de intervenciones especializadas de restauración arquitectónica. Se calificarán en este grupo las edificaciones monumentales y las de interés especial que lo ameriten.
- b) **Edificaciones con protección parcial.** - Conocidas también como rehabilitables, son aquellas que, siendo también patrimoniales, son susceptibles de modificación con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad, lo cual implica que en la catalogación correspondiente constarán los elementos que deban conservarse obligatoriamente y aquellas que puedan modificarse, así como sus grados y tipos de intervención, que están contenidos en la rehabilitación arquitectónica. Se calificarán en este grupo las edificaciones y conjuntos edificados de interés especial, urbanos, suburbanos y rurales.
- c) **Edificaciones con catalogación negativa.** - Son aquellas edificaciones que no presenten valores arquitectónicos representativos ni relevantes, que no tengan significación ni histórica ni cultural, y que no formen parte de un conjunto arquitectónico homogéneo o que si lo integra vaya en contra de su unidad y armonía arquitectónicas y espaciales y de las características del entorno, natural y/o constructivo.

Sección IV

DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN Y MEJORA

DE ÁREAS PATRIMONIALES





Art. 27.- Del Fondo para la rehabilitación y mejora en áreas patrimoniales. - Se creará el fondo para la rehabilitación y mejora en áreas patrimoniales, que se financiará con recursos asignados por Instituciones del Estado y con los que asignen las personas naturales o jurídicas públicas o privadas; estos organismos y entes realizarán sus aportes directamente a la Dirección Financiera, el mismo que tendrá una partida presupuestaria y se destinará exclusivamente a la rehabilitación y mejora de inmuebles de interés general y de uso público. Los inmuebles deben pertenecer al inventario patrimonial o calificarse como de interés patrimonial a través de la Dirección de Planificación.

Art. 28.- Destino de los recursos del Fondo. - El Fondo para Rehabilitación y Mejora destinará sus recursos para mejoramiento, adecuación o rehabilitación de los inmuebles ubicados en las áreas históricas, con preferencia en las áreas declaradas como prioritarias por la Dirección de Planificación. El monto de los recursos servirá para la ejecución de los bienes patrimoniales de interés público.

Art. 29.- Del informe de la aprobación de los planos y del permiso especial de rehabilitación con recursos del Fondo. - La Dirección de Planificación enviará uno o varios proyectos de las construcciones que se financien con recursos del Fondo para Rehabilitación y Mejora de inmuebles de interés general y de uso público a la Comisión de Patrimonio, la que emitirá de ser el caso, el o los informes de aprobación de planos.

Art. 30.- La Dirección de Planificación, otorgará el permiso de Rehabilitación de Vivienda para las construcciones, previa solicitud del propietario, acompañando de los informes de factibilidad técnica y los correspondientes informes de aprobación de los planos. Estas construcciones están obligadas a identificarse por medio de un letrero con el nombre y registro profesional del constructor responsable.

CAPÍTULO III

USOS, FORMAS DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD DEL SUELO PATRIMONIAL

Sección I

USOS DEL SUELO

Art. 31.- Usos del suelo. - En las áreas patrimoniales se podrán implantar los usos permitidos y condicionados establecidos en la Ordenanza de Uso y Ocupación del Suelo, a excepción de los siguientes:

- a. **Uso Comercial y de Servicios:** Se prohíbe implantar: lavadoras de autos, lubricadoras, salas de proyección de videos para adultos y casinos independientes; talleres mecánicos pesados y enderezada, mecánicas de semipesados y mecánicas de motos, distribuidoras de materiales pétreos y de acabados de construcción, centros (plantas) de lavado en seco, patios de vehículos de transporte pesado y maquinaria pesada; agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado); centrales de abastos y bodegas frigoríficas. En el centro del cantón, además de lo señalado, se prohíben las distribuidoras de gas de cualquier capacidad; sólo se permite la distribución mediante vehículos livianos autorizados para el efecto. En el resto de núcleos de los centros poblados en las que se





permite distribuidoras de hasta 40 cilindros, debe presentarse informe de autorización del Cuerpo de Bomberos sobre las condiciones de seguridad del local que se solicite para esta actividad.

b. Equipamientos de Servicios Sociales y de Servicios Públicos: En el centro de la cabecera cantonal, se prohíbe implantar: centros educativos, cementerios, servicios de cremación y/o velación y osarios fuera de cementerios; estación de transporte de carga y maquinaria pesada.

c. Uso Industrial: Se prohíbe la implantación de industrias catalogadas como 13 e 14 (Industrias de alto impacto). Permitiendo únicamente industrias catalogadas como 12 (Centros logísticos de servicio y de recreación complementarios a las actividades industriales).

Las actividades preexistentes constantes en este artículo, que se encuentren funcionando con la respectiva autorización, podrán seguir funcionando siempre y cuando cumplan con las normas ambientales y de seguridad exigida.

Las disposiciones del presente artículo no tienen efecto retroactivo, se garantizará a los negocios y actividades comerciales en general seguridad jurídica, en consecuencia, seguirán funcionando de manera normal, cumpliendo con las disposiciones legales, propias para su funcionamiento.

Art. 32.- Proporción del uso residencial. - En las edificaciones de las áreas patrimoniales del cantón Chambo, así como los núcleos históricos de las cabeceras parroquiales, las actividades permitidas serán de vivienda, comercio hasta un sesenta por ciento (60%) como usos principales. En estas mismas edificaciones, el área de bodega o almacenaje de productos no podrá superar el 20% del COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) Total.

En ningún caso el uso residencial será menor al 60% del COS Total, salvo en las edificaciones destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos y alojamientos donde estos usos podrán ocupar hasta el 100%.

Sección II

DEL ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS PATRIMONIALES

Art. 33.- Definición y Competencia. - Es competencia del alcalde del GADM-CANTÓN CHAMBO, dirigir y promover las acciones destinadas a proteger el espacio público en las áreas patrimoniales del cantón Chambo. Para el efecto, la Municipalidad elaborará el "Plan de Manejo del Espacio Público de las Áreas Patrimoniales" a través de la Dirección de Planificación con conocimiento del INPC.

El Comisario Municipal ejercerá el control de los espacios públicos con el fin de preservarlos, en coordinación, según el caso, con la Unidad de Turismo, Educación, Cultura y Deportes, Dirección de Planificación, Dirección de Obras Públicas, Unidad de Tránsito y Transporte Terrestre,





Seguridad Vial y Matriculación, Unidad de Desarrollo y Acción Social y demás entidades municipales relacionadas con este objeto.

Además de lo señalado, la Municipalidad programará y ejecutará campañas de:

1. Difusión del significado, normativa, necesidad de conservación y rehabilitación de las áreas patrimoniales.
2. Difusión sobre definiciones, elementos constitutivos, uso y conservación del espacio público y de las áreas patrimoniales.

Art. 34. - Procedimiento de autorización de Uso. - Ante petición expresa, formulada al menos con 72 horas de antelación, por parte de los representantes legales de las entidades organizadoras de actividades en el espacio público el alcalde, en forma directa o a través del Comisario Municipal u otra autoridad con su expresa delegación, autorizará el uso de los espacios públicos en las áreas patrimoniales.

Para autorizar actividades culturales, manifestaciones cívicas u otras actividades que estén dentro de los derechos constitucionales de los ciudadanos, la autoridad municipal exigirá la presentación del programa de actividades a desarrollarse, la duración de las mismas, las precauciones y cuidados que se prevén para evitar daños y deterioros, y señalará las garantías de responsabilidad las que, dependiendo del caso, podrán ser inclusive pecuniarias, y que constarán en el reglamento derivado del Plan de Manejo de los Espacios Públicos en Áreas Patrimoniales, y tendrán por objeto salvaguardar la integridad de dichos espacios y resarcir los daños que pudieran ocasionarse.

El control de los actos autorizados será realizado por parte de las correspondientes Administraciones Zonales en coordinación con la Comisaría Nacional, Policía Nacional, Comisaría Municipal y otros organismos que para cada caso se considere pertinente.

Los representantes legales que reciban autorización para la realización de una actividad en el espacio público serán personal y pecuniariamente responsables por los daños y perjuicios que tales actos ocasionen en los espacios públicos. En el caso de haberse ocasionado afectaciones al espacio público se establecerá en forma técnica el tipo de daños y los costos de la reparación. En el caso de que los representantes legales de los actos realizados en el espacio público no ejecuten por su cuenta la reparación de los daños ocasionados o no cancelen a la Municipalidad los valores correspondientes, éstos se recaudarán por la vía coactiva.

Art. 35.- Actividades prohibidas en los espacios públicos. - Se prohíben los actos y manifestaciones que atenten contra la conservación y preservación de las áreas patrimoniales, su ambiente, sus monumentos y demás elementos que lo integran.

Art. 36.- Restricciones y resguardo de los espacios públicos. - Al interior de los espacios públicos como plazas, plazuelas, atrios, portales, escalinatas, parques y jardines que son espacios públicos con restricciones mayores, se prohíbe el ingreso vehicular motorizado de cualquier tipo,





la excepción de los vehículos de bomberos, ambulancias y de Policía Nacional para la atención de emergencias y protección civil, así como de los vehículos de recolección de basura.

Los espacios públicos con restricciones menores, como aceras, calzadas peatonales, parterres, parques y bosques naturales, riberas de ríos y quebradas, podrán tener acceso de vehículos no motorizados, respetando las disposiciones que en cada caso se establezcan sobre rutas y horarios, como en el caso de ciclo vías y senderos debidamente programados y señalizados.

A pedido del alcalde o de la autoridad que él delegue, se solicitará la colaboración de la Policía Nacional para resguardar de manera preferente los espacios públicos, áreas adyacentes, entornos naturales, construcciones y edificaciones en áreas patrimoniales, evitando que los mismos sean maltratados cuando se pretenda realizar actos que no han sido debidamente autorizados.

Así mismo, cuando existan riesgos o agresiones evidentes al patrimonio edificado de la ciudad y su entorno, el alcalde dispondrá, a través del Comisario Municipal, con el apoyo y colaboración de la Policía Nacional, el cierre temporal de vías, accesos y espacios públicos con posible afectación, comunicando de esta acción a la ciudadanía por los medios idóneos.

Art. 37.- Mantenimiento especializado. - La Municipalidad del GADM-CANTON CHAMBO, a través de la Dirección de Obras Públicas, Jefatura de Agua Potable, Empresa Eléctrica, CNT, empresas de TV pagada, Empresas de Internet y otras, según el caso, y en base a programaciones periódicas, procederá al mantenimiento especializado de los espacios públicos en las áreas patrimoniales, tales como plazas, plazoletas, parques, atrios, portales, escalinatas, aceras, calzadas, jardines, murallas, y otros, con sus entornos y contornos naturales y construidos.

La responsabilidad del mantenimiento de los espacios públicos descritos, especialmente en cuanto se refiere a los elementos de continuidad y contorno de esos espacios públicos que corresponden a fachadas, zaguanes y patios delanteros, se extiende también a sus propietarios, custodios o administradores, sean éstos, personas naturales o jurídicas.

Art. 38.- Promoción de jornadas de apropiación de los espacios públicos patrimoniales y regulación de la circulación vehicular. - El Concejo Municipal, faculta al alcalde para que determine días, horarios y condiciones de realización de programas, periódicos u ocasionales, en los cuales se promueva el uso de los espacios públicos de las áreas patrimoniales, mediante actividades recreativas, culturales, educativas, y recorridos a pie y en bicicleta.

También se autoriza al alcalde para que regule y restrinja total o parcialmente, el acceso y el tránsito vehicular motorizado a las áreas patrimoniales con el propósito de asegurar la adecuada accesibilidad, otorgando prioridad de circulación y seguridad a peatones y ciclistas, proteger los bienes patrimoniales, garantizar la calidad ambiental y propender al goce y a la apropiación plena de estas áreas y componentes de valor histórico y cultural por parte de los residentes de estas áreas y de los visitantes. Su ejecución corresponderá a la Comisaria Municipal, Dirección de Obras Públicas, Dirección de Planificación, en coordinación con la Policía Nacional, la Comisaria Nacional, el INPC y otras entidades públicas y privadas, según sea el caso.





CAPITULO IV

REGLAMENTACIÓN PARA EDIFICAR

Sección I

De la forma de ocupación y la edificabilidad

Art. 39.- Zonificación asignada, Forma de Ocupación y Edificabilidad. - En las áreas patrimoniales se respetarán las especificaciones contenidas en la presente ordenanza y las disposiciones del presente capítulo.

Art. 40.- Asignaciones en las Áreas Históricas.- Las asignaciones son las que constan en las disposiciones señaladas en el artículo precedente, los mismos que se expresarán en los respectivos Informes a los predios ubicados en los contornos de plazas y parques parroquiales urbanos y suburbanos, incluidos los predios esquineros, tendrán una asignación especial de ocupación del suelo y parámetros morfológicos específicos para cada predio, que serán determinados por la Dirección de Planificación previa solicitud por escrito a esa dependencia, para que se definan la Línea de Fabrica y datos específicos de edificabilidad y ocupación del suelo que se aplicarán en todo tipo de propuestas de intervención en el predio solicitado.

Art. 41.- Intensificación de la ocupación del suelo (COS). - En las áreas patrimoniales, los predios que tengan edificaciones inventariadas, salvo las calificadas como monumentales, podrán ser compensadas en los coeficientes de ocupación de suelo hasta un equivalente al 100% del COS Total, siempre que dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio y que con los nuevos coeficientes de ocupación no afecten a la unidad morfológica del tramo de las calles y manzana donde se ubica el predio bajo las condiciones de ocupación y características morfológicas y de edificabilidad que establezca la Dirección de Planificación, con la subsiguiente aprobación de la Comisión Especial de Patrimonio de Bienes Inmuebles Tangibles e Intangibles del GADM - Cantón Chambo y con la obligatoriedad de conservar y mantener la edificación original y observar los retiros reglamentarios. Como terreno adicional edificable no se considerarán las áreas del predio donde existan huertos y jardines históricos, los que se mantendrán obligatoriamente y no podrán ser ocupados con nueva edificación.

Art. 42.- Proyectos en predios inventariados integrados. - Los predios inventariados ubicados fuera del Centro del cantón que no dispongan de terreno adicional edificable en el mismo predio, podrán plantear proyectos integrados con edificación adicional, inclusive de altura, integrándose legalmente con un predio contiguo no inventariado, mediante trámite previo, sea que éste tenga o no edificación. En este caso, luego de conformarse como un solo predio, se aplicará la misma compensación y condiciones del artículo anterior. En el caso de que el predio que se integra al que está inventariado tuviera frente a otra calle con una zonificación de menor altura, ésta deberá respetarse hacia esa calle, y luego de un retiro no menor a tres metros (3.00 m.) podrá asumir hasta la altura máxima que le permita la zonificación vigente más favorable de los predios integrados. El proyecto de edificación integrada debe ser conocido, evaluado y aprobado por la Dirección de Planificación, la Comisión Especial de Patrimonio de Bienes Inmuebles Tangibles e Intangibles del GADM - Cantón Chambo.





Art. 43.- Agregación de unidades. - En las áreas patrimoniales se permitirá la agregación de dos o más unidades prediales en los siguientes casos:

1. Cuando las edificaciones no respondan a las características normativas establecidas respecto a frente, fondo, área y usos admisibles, determinadas en esta ordenanza o en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
2. Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original; y, cuando se busque obtener terreno adicional edificable. Se entiende por terreno adicional edificable el área neta de terreno equivalente a por lo menos la tercera parte del lote mínimo establecido para el sector en que se ubica, que resulta de restar de la superficie total del lote, la superficie ocupada por edificaciones existentes, por jardines o huertos históricos existentes y los retirós mínimos exigidos por la zonificación, con una tolerancia de hasta el 10% del área neta pudiendo ser obtenido mediante integración o reestructuración parcelaria. Estas intervenciones se regirán por las siguientes disposiciones:
 - a. Las intervenciones sobre dos o más unidades agregadas mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones.
 - b. Toda intervención sobre dos o más predios que en conjunto superen el cincuenta por ciento de la superficie de su manzana, debe considerar la conformación del patio de manzana, para uso de los propietarios contribuyentes.

Sección II

ALCANCE Y FORMAS DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA

Art. 44.- Formas de intervención arquitectónica. - La intervención a operarse en el patrimonio edificado comprende:

1. Intervención arquitectónica en las edificaciones individuales, que se circunscribe, casi exclusivamente, al nivel arquitectónico con entornos muy próximos.
2. Intervención arquitectónica en grupos de edificaciones, manzanas, conjuntos, tramos y sectores homogéneos, con el objetivo de garantizar la intervención integral a nivel urbano.

Art. 45.- Alcance en las intervenciones arquitectónicas individualizadas. - Las intervenciones arquitectónicas en el espacio edificado, se orientan a mantener las características tipológicas inherentes a la edificación y sus relaciones en el contexto urbano o territorial delimitado. Las intervenciones arquitectónicas en las edificaciones protegidas se sujetarán a las características tipológicas básicas: frente de lote, número de patios, altura de edificación, localización del zaguán y bloque de escaleras, galerías, fachadas exteriores, elementos decorativos y

