



REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año IV - Nº 851

**Quito, martes 24 de
enero de 2017**

Valor: US\$ 5,00 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de Abogados
del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

154 páginas

www.registroficial.gob.ec

**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**



Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal de
San Miguel de Ibarra

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE IBARRA**

**ORDENANZA QUE
REGLAMENTA EL USO Y
OCUPACIÓN DEL SUELO**

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA

EL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad al Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley : Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley; regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentran en los lechos de los ríos, lagos y canteras

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, establecer el régimen del uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando áreas verdes y áreas comunales;

Que, el Código de Planificación y Finanzas Públicas, en el numeral 4 del artículo 2.- Son lineamientos para el desarrollo “Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca a función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas”

Que, el Código de Planificación y Finanzas Públicas, en el numeral 44, literal b), Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. “Los planes de ordenamiento territorial y/o distrital definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asienten en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto.”

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el Título I, Capítulo I, Artículo 1, tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente en el territorio o lo ocupen, para que se articulen y promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el capítulo I, Artículo 2, dispone que las disposiciones de la ley serán aplicables a todo ejercicio de

planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias.

Que, el artículo 57 literal x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en las atribuciones del Concejo Municipal le corresponde 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; y,

Que, en la Ordenanza de aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial “PD y OT”, en su Disposición Transitoria Primera dispone que el desarrollo de la regulación del uso del suelo, como parte del PD y OT del cantón será aprobado mediante ordenanza en un plazo máximo de ciento ochenta días a partir de la promulgación de dicha ordenanza.

En uso de las atribuciones conferidas en los artículos 57 literal a) 322 y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

Art. 1. Disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán dentro de la jurisdicción del área del Cantón Ibarra, y tiene como finalidad el uso racional, ocupacional y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y transferida.

Cumplirán las disposiciones de esta Ordenanza y sus Reglamentos, las personas que dentro de los límites del Cantón Ibarra, requieran construir edificaciones nuevas o modificar edificaciones existentes en todo o en parte y todas aquellas personas que de alguna manera habiliten el suelo en la forma de ocupación, uso y fraccionamiento del mismo.

Art. 2. Objetivo General

Regular el territorio del cantón Ibarra fortaleciendo el desarrollo sostenible y sustentable del uso y ocupación del suelo en forma ordenada, planificada y regularizada.

a. Objetivos específicos:

- Desarrollar una red policéntrica, equilibrada y complementaria de asentamientos humanos según la capacidad de acogida del cantón Ibarra, consolidando la estructura urbana y rural de las parroquias del GADI optimizando el coeficiente de ocupación del suelo, promoviendo el desarrollo vertical de las edificaciones.
- Consolidar una estructura urbana dentro de los núcleos urbanos de las parroquias rurales en coordinación con los GAD parroquiales rurales, regulando la infraestructura de servicios básicos, sociales y equipamientos.
- Administrar la imagen urbana fortaleciendo la tendencia de modernidad y protección del patrimonio arquitectónico, natural y cultural del cantón.
- Planificar un sistema vial que articule los centros poblados a nivel cantonal, en coordinación con la legislación de impacto ambiental, riesgos y seguridad.
- Articular la capacidad del suelo definiendo el grado de compatibilidad en el territorio y sus recursos para soportar diferentes tipos de actividades o usos.

Art. 3. Aplicación e interpretación de esta ordenanza tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detallan a continuación:

- Mapa No. 1 Límite urbano del Cantón.
- Mapa No. 2 Uso de Suelo Cantonal.
- Mapa No. 3 Ocupación del Suelo y parámetros de edificación.
- Mapa No. 4 Zonas Históricas y Arqueológicas.
- Mapa No. 5 Sistema Vial.
- Mapa No. 6 Escombreras

SECCIÓN II**REVISIÓN Y MODIFICACIONES**

Art. 4. La revisión y modificación de la presente Ordenanza, se realizará de acuerdo a lo que establece el PD y OT vigente (Art. 467 COOTAD). Cuando las circunstancias así lo ameriten; en función de las nuevas necesidades del desarrollo cantonal, proposiciones que se harán al I. Concejo Municipal con estudios técnicos que evidencien variaciones en relación a la estructura urbana y/o rural por circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente en el ordenamiento del suelo. A su vez, se podrá actualizar mediante planes parciales y proyectos especiales, todos estos serán aprobados mediante ordenanza o resolución por el I. Concejo Municipal.

La Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural definirá y regulará el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asienten en el territorio y las disposiciones normativas que sean necesarias para el efecto. Las definiciones relativas al

territorio parroquial rural, sugeridas por sus respectivos GAD deberán coordinar con los modelos territoriales, cantonales y provinciales.

Art. 5. Facultades del Concejo Municipal.- Las reformas a esta Ordenanza deberán contar con informes de la Comisión de Planificación y Presupuesto previos los informes de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, Gestión de Obras y Construcciones, Gestión de Avalúos y Catastros, y otras Direcciones según el caso, respaldados en el informe legal emitido por la Procuraduría Síndica Municipal.

Art. 6. Interpretación y aplicación, la interpretación y disposición de las aplicaciones de la Ordenanza de Uso y Ocupación de Suelo, en casos no contemplados en este instrumento o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del Concejo Municipal resolver a través de resoluciones, para lo cual contará con la información que le otorgue la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, las Empresas Públicas de servicios básicos y Procuraduría Síndica Municipal, según sea el caso.

La Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural se encargará de formular, aprobar, ejecutar y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento del patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón.

SECCIÓN III

DE LOS LÍMITES

Art. 7. Límites Cantonales.- Se reconocen como límites cantonales aquellos determinados por la Comité Nacional de Límites Internos de la República (CONALI) en coordinación con los técnicos del Gobierno Autónomo Descentralizado de Ibarra y de los GAD cantonales circunvecinos, previo a la formulación de acuerdos de aceptación de los mismos.

Art. 8. Límites de los GAD parroquiales.- Los límites parroquiales serán determinados mediante aprobación por ordenanza del Concejo Municipal, con el apoyo y coordinación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales. Y estarán definidos en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los GAD parroquiales, mediante el cual se articularán a las políticas y lineamientos del PD y OT Cantonal y la presente ordenanza.

Art. 9. Límites parroquiales urbanos.- Los límites de las parroquias urbanas, reconocidas por el artículo 306 del COOTAD, como unidades básicas de Participación Ciudadana y los Art. 1 y 19 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, relacionado al Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, serán determinados mediante aprobación por ordenanza del Concejo Municipal,

Art. 10. Límites de las Áreas Urbanas y Rurales del Cantón.- Los límites de las áreas urbanas y rurales serán determinados técnicamente por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural en coordinación con la Dirección de Avalúos y Catastros, considerando la información de servicios proporcionada por la Dirección de Obras Públicas, la Empresa de Alcantarillado y Agua Potable, por la Empresa de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones, *según el caso*.

Art. 11. Zonas Urbanas de Promoción Inmediata y Rurales.- En base al Art. 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), su determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas.

Estas zonas se las ubicará expresamente al interior del límite urbano aprobadas por el Concejo Municipal previo el informe técnico por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural en coordinación con la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros.

En los predios de estas zonas se permitirán únicamente la construcción de viviendas unifamiliares, por lo tanto no se permitirán: Conjuntos habitacionales, Bajo el régimen de propiedad Horizontal.

Art. 12. Sectores Urbano Marginales.- En base al Art. 509 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, los predios unifamiliares urbano-marginales son los que tienen avalúo comercial de hasta veinticinco salarios básicos unificados del trabajador en general. Tomando en consideración la carencia de dos o más servicios básicos (agua, alcantarillado, luz).

Estos sectores serán determinados técnicamente por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural en coordinación con la Dirección de Avalúos y Catastros.

Art. 13. Áreas Urbanas y Rurales.- 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 del carácter urbano o rural de la parroquia a cuya circunscripción pertenezca.

Art. 14. Áreas urbanas.- 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. Para el suelo urbano se establece la siguiente sub clasificación:

a. 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.

b. 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.

c. 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 deberá considerar de forma obligatoria los criterios de densidad edificatoria y dotación de infraestructuras establecidos por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural y la regulación nacional que se dicte para el efecto.

Art. 15. Áreas rurales: El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

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

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

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

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a las estrategias de dotación de infraestructuras para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, de áreas libres, parques y equipamientos colectivos de interés público o social, definidas en la ordenanza de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá definir como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

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

En los predios de estas zonas se permitirán únicamente la construcción de viviendas unifamiliares, por lo tanto no se permitirán: Conjuntos habitacionales, Bajo el régimen de propiedad Horizontal.

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

SECCIÓN IV

USOS DE SUELO CANTONALES

Art. 16. Los usos del suelo en el Cantón Ibarra, son certificaciones de compatibilidad del uso de acuerdo a la zonificación del sector. Este certificado no significa autorización de funcionamiento ni de construcción. Los usos de suelo se clasifican de acuerdo a la ubicación geográfica del territorio, ya sea en el sector urbano o rural, se clasifican en:

- Áreas históricas;
- Residencial;
- Residencial condicionado;
- Residencial mixto;
- Comercial;
- Agricultura sustentable;
- Agrícola residencial;
- Residencial agroecológico;
- Agricultura;
- Turismo;
- Turismo, agroecológico;
- Explotación de áridos y pétreos;
- Áreas industriales;
- Recursos naturales no renovables;
- Concesión minera s.e.;
- Áreas de conservación;
- Protección ambiental y ecológica;
- Protección páramos;
- Protección ecológica humedales;
- Zonas erosionadas y en proceso;
- Riesgos naturales;
- Zona arqueológica;
- Derecho de vía;
- Planta de GLP;
- Equipamiento;

- Clubes nocturnos.

En consideración a la Ley Orgánica de Salud, Art.124. "Prohíbe dentro del perímetro urbano, instalar criaderos, granjas para criar o para albergar ganado vacuno, equino, bovino, caprino, porcino, aves de corral, y otras especies".

Los usos de suelo tendrán vigencia hasta que cambie o reforme la presente Ordenanza. Se deberá solicitar certificado de compatibilidad, en los siguientes casos:

- Cuando se va a implementar una actividad económica por primera vez.
- Cuando se va a cambiar la ubicación y se mantiene la misma actividad económica.
- Cuando cambia el tipo de actividad económica.
- Cuando cambie de dueño.

Art. 17. Uso de Suelo Residencial.- Suelo destinado a las actividades descanso, reposo y vivienda unifamiliar o múltiple, en inmuebles independientes, en edificios aislados.

Art. 18. Uso de Suelo Residencial mixto.- Suelo destinado a las actividades descanso, reposo y vivienda unifamiliar o múltiple, en inmuebles combinados con otros de usos de suelo compatibles.

Art. 19. Uso Agrícola.- El uso agrícola vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas, con viviendas unifamiliares aisladas y edificaciones para el fomento productivo relativas a las actividades de agricultura, ganadería, silvicultura y pasto.

Art. 20. Uso de Suelo Comercial y de Servicios: Son lugares, predios o inmuebles destinados al acceso del público para intercambio de bienes y servicios, que se clasifican de acuerdo a la cobertura y escala de los mismos, y a la que se le otorgará una patente municipal de funcionamiento luego de haber cumplido con la documentación requerida para la certificación de Compatibilidad de Uso del Suelo, otorgada por el Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural del Cantón, las cuales pueden ser según la " Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CIU REV. 4.0)", constituidas por el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS (INEC) a través del siguiente cuadro:

CIU	DESCRIPCIÓN
A	AGRICULTURA, GANADERÍA, SILVICULTURA Y PESCA
B	EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS
C	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS
D	SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS, VAPOR Y AIRE ACONDICIONADO
E	DISTRIBUCIÓN DE AGUA; ALCANTARILLADO, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO
F	CONSTRUCCIÓN
G	COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS
H	TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO
I	ACTIVIDADES DE ALOJAMIENTO Y DE SERVICIO DE COMIDAS

J	INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN
K	ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS
L	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
M	ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS
N	ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO
O	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA; PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACIÓN OBLIGATORIA
P	ENSEÑANZA
Q	ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL
R	ARTES, ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN
S	OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS
T	ACTIVIDADES DE LOS HOGARES COMO EMPLEADORES; ACTIVIDADES NO DIFERENCIADAS DE LOS HOGARES COMO PRODUCTORES DE BIENES Y SERVICIOS PARA USO PROPIO
U	ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES Y ÓRGANOS EXTRATERRITORIALES

• Para más definición de las actividades de la estructura por secciones y divisiones del cuadro anterior, se consultará en la clasificación de la Unidad de Análisis de Síntesis del CIU 4.0, en donde se tomará como base el código del clasificador CIU; determinado para cada uso del suelo de las actividades que son descritas en los consecuentes artículos en cada uno de los cuadros respectivos de esta norma.

Art. 21. Uso comercial y de servicios pormenorizado.- El uso comercial se clasifica de acuerdo al área de influencia que ejercen los establecimientos para el intercambio comercial, y pueden ser los siguientes:

a. Servicios 1, corresponde al comercio vecinal, sectorial o zonal y es compatible con vivienda. Las tercenas y/o frigoríficos deben cumplir la Ley de Mataderos, artículo 69 en concordancia a los artículos 46 y 47 de la Ordenanza que reglamenta la comercialización de ganado en pie, faenamiento y distribución de carne en el cantón Ibarra.

TIPO	SIMBOLOGÍA	CLASIFICADOR CIU	DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS
VECINAL	CV1	G47, G4641, G4651, G4649, H53, I561, J58, J62, M70, M711, M73, M741, M742, M75, N80, N81, N82, P851, Q862, Q869, R90, R91, R93, S94, S95, S9601, S9602, S9603 T97, T98	Venta de productos de primera necesidad, abastos, especies, tercenas, frigoríficos, aves y huevos, panadería, mariscos, confites, víveres, licores, pescado, productos de limpieza, pañales, discos compactos, videos, música y video juegos, celulares y accesorios, material eléctrico y ferretería, cafeterías, heladerías, restaurantes, fruterías, mini mercados fotocopiadoras, consultorios médicos y oficinas de técnicos profesionales, laboratorios clínicos, ópticas, gimnasios, centros estéticos, spas y peluquería, tatuajes, talleres artesanales y técnicos no profesionales, zapaterías y venta de ropa, cabinas telefónicas, centros de cómputo e internet, tiendas, artesanías, garajes y parqueaderos, farmacias, parqueaderos y demás comercios minoristas,

			sastrería, bazares, lavanderías en seco, relojería, talleres de bicicleta.
SECTORIAL	CS1	C25, C33, C105, C106, C107, C141, C143, C181, C182, C264, C331, C332, D351, D353, F43, G47, H4922, H4923, I55, I561, I562, J59, J60, J61, J63, K64, K65, K66, L68, M, N, P85, Q, R.	Actividades de radiodifusión y televisoras, cable operadoras, producción de video y música, comercialización de repuestos y accesorios automotrices, motocicletas y bicicletas, partes de maquinarias, venta de llantas y lubricantes, servicios de transporte de personas, bienes y encomiendas, venta de productos químicos veterinarios, naturistas, operadoras de internet, tv, y afines, aseguradoras, servicios bancarios y de intermediación financiera, inmobiliarias y constructoras, venta de cuero, textiles, confecciones y zapatos, artefactos eléctricos, electrónicos y electrodomésticos de hogar, oficinas, alquiler de bienes, textiles y otros, oficinas de profesionales y laboratorios, servicios de limpieza, impresiones y publicidad, venta de instrumentos musicales, equipos de construcción y ferretería al por mayor, restaurante, supermercados y mercados, venta de artículos para el hogar, muebles de madera y metal, talleres profesionales y artesanales de reparación, venta de artículos para fiestas infantiles, jugueterías, relojerías, joyerías, confiterías, cafeterías, estudios y servicios profesionales, nivelación y enseñanza, veterinarias, clínicas, ventas de productos ortopédicos, vidrierías, ventas especializadas, servicios funerarios y honras, distribución de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, librerías, distribución de equipamientos y maquinaria, venta de automotores y bicicletas, centros comerciales, distribución de lácteos, mariscos, pescados y otros comestibles, almacenes, servicios turísticos Y alojamiento.

Art. 22. Comercial especial, pertenece al comercio especial y su localización deber ser calificada por el informe obligatorio de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, y con informe complementario según sea el caso de la Dirección de Obras públicas, Salud y Medio Ambiente, Turismo, Unidad de riesgos y Comisarías, EMAPA-I, EMELNORTE, MOVIDELNOR, bomberos, intendencia de policía, previo a la aprobación del Concejo Municipal de conformidad con las ordenanzas específicas.

TIPO	SIMBOLOGÍA	CLASIFICADOR CIU	DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS
ESPECIAL	CE	C161, C162, C2394, C2395, C30, C3312, D35, F421, G45, G46, G47 G4520, G462, G465, G4661, G4663, G4669, H521, I5630, N7721, R9329.03	Servicios de lavadoras, lubricadoras, talleres de reparación y mantenimiento de automotores y motocicletas, gasolineras y autoservicios, venta a gran escala de materiales de construcción, venta de productos agrícolas y ganaderos, venta de plásticos y materiales de reciclaje, venta de GLP en gran magnitud*, maquinaria pesada, servicios de suministro de gas, agua potable, electricidad, telecomunicaciones y afines, galpones de almacenamiento, almacenes, bodegas industriales, estaciones de transferencia, mercados mayoristas, actividades de preparación y servicio de bebidas.
	CE1	I5510, S9609.03	Centros de tolerancia y similares, club nocturno (night club),

*La venta de GLP se permitirá en zonas residenciales siempre que las bodegas cumplan con las normas de seguridad y ambientales, previa inspección conjunta entre las Direcciones de Planificación y Gestión Ambiental.

Art. 23. Uso de suelo para Equipamientos.- Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Cantón, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

Los equipamientos podrán emplazarse en todo el territorio del cantón sin condicionarse por el uso de suelo; no se autorizará la implantación en zonas de riesgo y protección ecológica, se permitirá su establecimiento en aquellas zonas que presenten déficit territorial de cobertura del servicio, conforme a lo establecido en el plan de desarrollo cantonal y la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural.

a. Equipamientos de servicios sociales: En forma general se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, ciudad y regional. De acuerdo con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos, éstos son:

- Educación: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la formación, capacitación y preparación de la ciudadanía.
- Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
- Salud: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis

- Bienestar social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinada al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.

- Recreación y deporte: se refiere a los espacios y edificaciones destinados a las actividades deportivas y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento ya la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.

- Religioso: corresponde a los espacios y edificaciones destinados para la celebración de los diferentes cultos.

- Seguridad: comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil por parte de la máxima autoridad nacional.

CATEGORÍA	TIPOLOGÍA	SÍ MB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE habitantes
Educación	Barrial	EEB	Preescolar, escuelas.	400	0.80	800	1000
	Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas.	1.000	0.50	2500	5.000
	Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias.	2.000	1.00	10.000	10.000
	Ciudad	EECM	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.	---	1.00	50.000	50.000
Cultural	Barrial	CUB	Casas comunales	400	0.15	300	2.000
	Sectorial	CUS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías de arte, teatros y cines.	1.000	0.10	500	5.000

	Zonal	CUZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación.	2.000	0.20	2.000	10.000
	Ciudad	CUCM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas.	---	0.25	5.000	20.000
Salud	Barrial	SB	Sub centros de Salud, consultorios médicos y dentales.	800	0.15	300	2.000
	Sectorial	SS	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día.	1.500	0.20	800	5.000
	Zonal	SZ	Clínica hospital, hospital general.	2.000	0.125	2.500	20.000
	Ciudad	SCM	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.	---	0.20	10.000	50.000
Bienestar social	Barrial	BB	Guarderías infantiles y casas cuna.	400	0.30	300	1000
	Sectorial	BS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.	1.500	0.08	400	5.000
	Zonal	BZ	Albergues, centros de protección de menores.	2.000	0.10	2.000	20.000
	Ciudad	BCM	Orfanatos, asilos de ancianos.	---	0.10	5.000	50.000
Recreativo y deportes	Barrial	RDB	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas.	400	0.30	300	1.000
	Sectorial	RDS	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas.	1.000	1.00	5.000	5.000
	Zonal	RDZ	Parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas).	3.000	0.50	10.000	20.000

	Ciudad	RDC	Parques de ciudad y metropolitano, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos, plazas de toros.	---	1.00	50.000	50.000
Religiosos	Barrial	REG	Capillas.	----	----	800	1.000
	Sectorial		Templos, iglesias.	2.000-	---	5.000	5.000
	Ciudad		Catedral, conventos y monasterios.	---	----	10.000	50.000

b. Equipamiento Especial: comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva, requieren áreas restringidas a su alrededor.

La implantación de equipamientos de seguridad, se sujetarán a la normativa establecida por la SECRETARÍA DE GESTIÓN DE RIESGOS, los Planes de Seguridad Ciudadana y Plan de Manejo de Riesgos, establecidos conforme a la planificación territorial en coordinación con la Unidad de Gestión de Riesgos y Comité de Operaciones de Emergencia (COE) cantonal.

CATEGORÍA	TIPOLOGÍA	SÍ MB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m ²	POBLACIÓN BASE
Seguridad	Barrial	SEB	Vigilancia de policía	400	0.10	100	1000
	Sectorial	SES	Estación de Bomberos	2.000	0.10	500	5.000
	Zonal	SEZ	Cuartel de Policía	---	0.50	10.000	20.000
	Ciudad	SECM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.	----	---	---	50.000

c. Equipamientos de servicios públicos: relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
- Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.
- Transporte: es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte.

- Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas.

CATEGORÍA	TIPOLOGÍA	SÍ MB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m2/hab.	LOTE MÍNIMO m2	POBLACIÓN BASE
Administración pública	Sectorial	APS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.	---	0.03	300	10.000
	Zonal	APZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.	---	0.50	10.000	20.000
	Ciudad	APCM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.	---	0.40		50.000
Servicios funerarios	Sectorial	FS	Funerarias.	2.000	0.06	600	10.000
	Zonal	FZ	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de centros.	3.000	1.00	20.000	10.000
	Ciudad	FCM	Cementerios, parques, crematorios.	---	1.00	50.000	50.000
Transporte	Barrial	TB	Estación de taxis, parada de buses.	---	0.10	100	1000

	Sectorial	TS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, Parqueaderos públicos.	3.000	0.03	300	10.000
	Zonal	TZ	Terminales locales, Terminales de transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.	3.000	0.50	10.000	20.000
	Ciudad	TCM	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares	---	1.00	50.000	50.000
Infraestructura	Sectorial	IFS	Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua.	---	*	---	5.000
	Barrial	EIB	Servicios higiénicos y lavandería	500	0.20	200	1000
	Zonal	IFZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, Antenas.	---	*	---	20.000
	Ciudad	IFCM	Plantas de tratamiento y Estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas.	---	*	---	50.000
Especial	Zonal	ESZ	Depósitos de desechos industriales.	---	*	---	20.000

	Ciudad	ESCM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios), gasoductos, oleoductos y similares.	---	*	--	50.000
--	--------	------	--	-----	---	----	--------

* Según programa del proyecto. Los cuadros de los literales a, b, c; son referenciales para la implantación de equipamientos nuevos y evaluación a los existentes en las áreas consolidadas.

Art. 24. Uso de suelo Industrial.- Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales, el cual determinará el impacto ambiental de la misma. También son parte del uso industrial los inmuebles destinados al almacenamiento y bodegaje, reparación de productos, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores.

Previo el otorgamiento de compatibilidad del uso del suelo, la dirección de Gestión Ambiental del GADI deberá certificar a la empresa o industria la calificación de impacto y riesgo según el caso alto, mediano y bajo.

Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento y que no estén tipificados en el cuadro respectivo, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, las Direcciones de: Gestión de Desarrollo Urbano y Rural, y Gestión Ambiental del GADI en coordinación con las Instancias Ambientales Nacionales, emitirán el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

Todas las industrias deberán ser clasificadas según el “Catálogo de Categorización Ambiental Nacional” establecido en el Acuerdo Ministerial No. 028 y publicado en el Registro Oficial No. 270 de febrero de 2015.

a. INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO (BI): Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales, siempre y cuando no alteren las condiciones de habitabilidad de las edificaciones colindantes y que cuente con el informe técnico de la Dirección de Gestión Ambiental.

1. Manufacturas: Comprende la elaboración de productos, que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos, y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población.

2. Establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y mitigados mediante soluciones técnicas básicas.

3. No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a Cincuenta (50) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a cuarenta (40) dB de 20H00 A 6H00.

b. INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO (MI): Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones establecidas en la ordenanza pertinente; el segundo grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas.

- **No podrá calificarse en este grupo:** Ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a sesenta (60) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a cincuenta (50) dB de 20H00 A 6H00. Las industrias de procesos mayoritariamente secos y húmedos que descarguen a la atmósfera elevadas cantidades de contaminantes gaseosos y material particulado.

TIPOLOGÍAS	SÍ MB.	CLASIFICADOR CIU	DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS
Mediano impacto	MI	C1629	C1629.1 FABRICACIÓN DE DIVERSOS PRODUCTOS DE MADERA. C1629.2 FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CORCHO, PAJA Y MATERIALES TRENZABLES. C1629.3 SERVICIOS DE APOYO A LA FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS DE MADERA; FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CORCHO, PAJA Y MATERIALES TRENZABLES.
		C1312	C1312.0 FABRICACIÓN DE TEJIDOS.
		C106	C1061 ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE MOLINERÍA. C1062 ELABORACIÓN DE ALMIDONES Y PRODUCTOS DERIVADOS DEL ALMIDÓN.
		C1010	C1010.1 ELABORACIÓN Y CONSERVACIÓN DE CARNE. C1010.2 CONSERVACIÓN DE CARNES Y ELABORACIÓN DE PRODUCTOS CÁRNICOS Y OTROS PRODUCTOS DE LA MATANZA DE ANIMALES. C1010.3 SERVICIOS DE APOYO A LA ELABORACIÓN Y CONSERVACIÓN DE CARNE.
		C1812	C1812.0 ACTIVIDADES DE SERVICIOS RELACIONADOS CON

			LA IMPRESIÓN.
		C1313	C1313.0 SERVICIO DE ACABADO DE PRODUCTOS TEXTILES.
		C3100	C3100.0 FABRICACIÓN DE MUEBLES.
		C3314	C3314.0 REPARACIÓN DE EQUIPO ELÉCTRICO.
		D353	D3530 SUMINISTRO DE VAPOR Y DE AIRE ACONDICIONADO.
		E383	E3830 RECUPERACIÓN DE MATERIALES.
		G4520	G4520.0 MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES.
		G4669	G4669.3 VENTA AL POR MAYOR DE DESECHOS Y DESPERDICIOS.
		G4649	G4649.1 VENTA AL POR MAYOR DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS, MUEBLES, COLCHONES, ALFOMBRAS y APARATOS DE ILUMINACIÓN PARA EL HOGAR. G4649.2 VENTA AL POR MAYOR DE PRODUCTOS DE FARMACÉUTICOS, MEDICINALES, MATERIALES MÉDICOS, PERFUMERÍA Y COSMÉTICA. G4649.9 VENTA AL POR MAYOR DE OTROS ARTÍCULOS DE USO DOMÉSTICO.
		H5210	H5210.0 ALMACENAMIENTO Y DEPÓSITO.
		M7120	M7120.1 ENSAYOS Y ANÁLISIS TÉCNICOS. M7120.9 OTROS ENSAYOS Y ANÁLISIS TÉCNICOS.
		M72	M721 INVESTIGACIONES Y DESARROLLO EXPERIMENTAL EN EL CAMPO DE LAS CIENCIAS NATURALES Y LA INGENIERÍA. M722 INVESTIGACIONES Y DESARROLLO EXPERIMENTAL EN EL CAMPO DE LAS CIENCIAS SOCIALES Y LAS HUMANIDADES.
		N8292.0	N8292.02 Actividades de etiquetado, estampado e impresión.
		Q8690	Q8690.1 ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA QUE NO SE REALIZAN EN HOSPITALES. Q8690.2 ACTIVIDADES DE LABORATORIOS MÉDICOS. Q8690.9 OTROS SERVICIOS AUXILIARES DE LA SALUD HUMANA.

c. INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO (AI): Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.

- **No podrá calificarse en este grupo:** ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a setenta (70) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a sesenta (60) dB de 20H00 A 6H00.

TIPOLOGÍAS	SÍ MB.	CLASIFICADOR CIU	DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS
Alto impacto	AI	C101	C1010 ELABORACIÓN Y CONSERVACIÓN DE CARNE.
		C102	C1020 ELABORACIÓN Y CONSERVACIÓN DE PESCADOS, CRUSTÁCEOS Y MOLUSCOS.
		C103	C1030 ELABORACIÓN Y CONSERVACIÓN DE FRUTAS, LEGUMBRES Y HORTALIZAS.
		C105	C1050 ELABORACIÓN DE PRODUCTOS LÁCTEOS.
		C1079	C1079.1 ELABORACIÓN DE CAFÉ, TÉ Y SIMILARES. C1079.2 ELABORACIÓN DE ALIMENTOS ESPECIALES PARA INFANTES Y OTROS. C1079.3 ELABORACIÓN DE ESPECIAS, SALSAS Y CONDIMENTOS. C1079.4 SERVICIOS DE APOYO A LA ELABORACIÓN DE OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS N.C.P. C1079.9 ELABORACIÓN DE OTROS ALIMENTOS.
	AI	C1073	C1073.1 ELABORACIÓN DE CACAO, CHOCOLATE. C1073.2 ELABORACIÓN PRODUCTOS DE CONFITERÍA. C1073.3 SERVICIOS DE APOYO A LA ELABORACIÓN DE CACAO, CHOCOLATE Y PRODUCTOS DE CONFITERÍA.
		C108	C1080 ELABORACIÓN DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA ANIMALES.
		C143	C1430 FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PUNTO Y GANCHILLO.
		C1312	C1312.0 FABRICACIÓN DE TEJIDOS.
		C161	C1610 ASERRADO Y ACEPILLADURA DE MADERA.
		C11	C110 ELABORACIÓN DE BEBIDAS.
		C15	C151 CURTIDO Y ADOBO DE CUEROS; FABRICACIÓN DE MALETAS, BOLSOS DE MANO Y ARTÍCULOS DE TALABARTERÍA Y GUARNICIONERÍA; ADOBO Y TEÑIDO DE PIELES. C152 FABRICACIÓN DE CALZADO.
		C17	C170 FABRICACIÓN DE PAPEL Y DE PRODUCTOS DE PAPEL.
		C210	C2100 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS, SUSTANCIAS QUÍMICAS MEDICINALES Y PRODUCTOS BOTÁNICOS DE USO FARMACÉUTICO.

		C2599	<p>C2599.1 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE TORNILLERÍA, SUJETADORES Y OTROS ARTÍCULOS DE ALAMBRE O METAL.</p> <p>C2599.2 FABRICACIÓN DE VAJILLAS, ARTÍCULOS SANITARIOS, ETCÉTERA, DE METAL.</p> <p>C2599.3 SERVICIOS DE APOYO A LA FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS ELABORADOS DE METAL N.C.P.</p> <p>C2599.9 FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS DE METAL N.C.P.</p>
		C274	C2740 FABRICACIÓN DE EQUIPO ELÉCTRICO DE ILUMINACIÓN.
		C2750	C2750.0 FABRICACIÓN DE APARATOS DE USO DOMÉSTICO.
		C26	<p>C261 FABRICACIÓN DE COMPONENTES Y TABLEROS ELECTRÓNICOS.</p> <p>C262 FABRICACIÓN DE ORDENADORES Y EQUIPO PERIFÉRICO.</p> <p>C263 FABRICACIÓN DE EQUIPO DE COMUNICACIONES.</p> <p>C264 FABRICACIÓN DE APARATOS ELECTRÓNICOS DE CONSUMO.</p> <p>C265 FABRICACIÓN DE EQUIPOS DE MEDICIÓN, PRUEBA, NAVEGACIÓN, CONTROL Y DE RELOJES.</p> <p>C266 FABRICACIÓN DE EQUIPO DE IRRADIACIÓN, Y EQUIPO ELECTRÓNICO DE USO MEDICO Y TERAPÉUTICO.</p> <p>C267 FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS ÓPTICOS Y EQUIPO FOTOGRÁFICOS.</p> <p>C268 FABRICACIÓN DE SOPORTES MAGNÉTICOS Y ÓPTICOS.</p>
	AI	C324	C3240 FABRICACIÓN DE JUEGOS Y JUGUETES.
		C262	C2620 FABRICACIÓN DE COMPUTADORAS Y EQUIPO PERIFÉRICO.
		C2790	<p>C2790.1 FABRICACIÓN DE OTROS TIPOS DE EQUIPO ELÉCTRICO.</p> <p>C2790.2 SERVICIOS DE APOYO A LA FABRICACIÓN DE OTROS TIPOS DE EQUIPO ELÉCTRICO.</p> <p>C2790.9 FABRICACIÓN DE OTRO MATERIAL ELÉCTRICO.</p>
		C2660	C2660.0 FABRICACIÓN DE EQUIPO DE IRRADIACIÓN, Y EQUIPO ELECTRÓNICO DE USO MEDICO Y TERAPÉUTICO.
		C231	C2310 FABRICACIÓN DE VIDRIO Y PRODUCTOS DE VIDRIO.
		C2399	C2399.0 FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS MINERALES

	NO METÁLICOS N.C.P.
C325	C3250 FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS Y MATERIALES MÉDICOS Y ODONTOLÓGICOS.
C239	C2391 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS REFRACTARIOS. C2392 FABRICACIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DE ARCILLA. C2393 FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS DE PORCELANA Y DE CERÁMICA. C2394 FABRICACIÓN DE CEMENTO, CAL Y YESO. C2395 FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE HORMIGÓN, DE CEMENTO Y YESO (No incluye C2395.03). C2396 CORTE, TALLADO Y ACABADO DE LA PIEDRA. C2399 FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS N.C.P.
C3100	C3100.0 FABRICACIÓN DE MUEBLES.
C28	C281 FABRICACIÓN DE MOTORES Y TURBINAS, EXCEPTO MOTORES PARA AERONAVES, VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS. C282 FABRICACIÓN DE MAQUINARIA DE USO ESPECIAL.
C2593	C2593.1 FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CUCHILLERÍA Y CUBERTERÍA DE METAL. C2593.2 FABRICACIÓN DE HERRAMIENTAS DE MANO Y ARTÍCULOS DE FERRETERÍA. C2593.3 SERVICIOS DE APOYO A LA FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CUCHILLERÍA, HERRAMIENTAS DE MANO Y ARTÍCULOS DE FERRETERÍA.
C309	C3091 FABRICACIÓN DE MOTOCICLETAS. C3092 FABRICACIÓN DE BICICLETAS Y DE SILLAS DE RUEDAS PARA INVÁLIDOS. C3099 FABRICACIÓN DE OTROS TIPOS DE EQUIPO DE TRANSPORTE N.C.P.
C29	C291 FABRICACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES. C292 FABRICACIÓN DE CARROCERÍAS PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES; FABRICACIÓN DE REMOLQUES Y SEMIRREMOLQUES. C293 FABRICACIÓN DE PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES.
C2395	C2395.0 FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE HORMIGÓN, DE CEMENTO Y YESO.

		C1072	C1072.0 ELABORACIÓN DE AZÚCAR.
		C2012	C2012.0 FABRICACIÓN DE ABONOS Y COMPUESTOS DE NITRÓGENO.
		C2013	C2013.1 FABRICACIÓN DE PLÁSTICOS EN FORMAS PRIMARIAS. C2013.2 FABRICACIÓN DE CAUCHO SINTÉTICO EN FORMAS PRIMARIAS. C2013.3 SERVICIOS DE APOYO A LA FABRICACIÓN DE PLÁSTICOS Y DE CAUCHOS SINTÉTICO EN FORMAS PRIMARIAS.
	AI	C2030	C2030.0 FABRICACIÓN DE FIBRAS ARTIFICIALES.
		C2029.1	C2029.16 Fabricación de gelatina y derivados de la gelatina, pegamento (colas) y preparados adhesivos, incluyendo pegamento y adhesivo a base de caucho.
		C1104.0	C1104.0 ELABORACIÓN DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS; PRODUCCIÓN DE AGUAS MINERALES Y OTRAS AGUAS EMBOTELLADAS.
		C1020	C1020.0 ELABORACIÓN Y CONSERVACIÓN DE PESCADOS, CRUSTÁCEOS Y MOLUSCOS.
		C1040	C1040.1 ELABORACIÓN DE ACEITES Y GRASAS DE ORIGEN VEGETAL. C1040.2 ELABORACIÓN DE ACEITES Y GRASAS DE ORIGEN ANIMAL. C1040.3 SERVICIOS DE APOYO A LA ELABORACIÓN DE ACEITES Y GRASAS DE ORIGEN VEGETAL Y ANIMAL.
		B08	B081 EXTRACCIÓN DE PIEDRA, ARENA Y ARCILLA. B089 EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS N.C.P.
		N8292	N8292.0 ACTIVIDADES DE ENVASADO Y EMPAQUETADO.
		A0146	A0146.0 CRÍA DE AVES DE CORRAL.

d. INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO (IAR): Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos.

TIPOLOGÍAS	SÍ MB.	CLASIFICADOR CIU	DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS
Alto RIESGO	IAR	C24	C241 INDUSTRIAS BÁSICAS DE HIERRO Y ACERO. C242 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS PRIMARIOS DE METALES PRECIOSOS Y METALES NO FERROSOS.

			C243 FUNDICIÓN DE METALES.
		C2029	C2029.1 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS QUÍMICOS PARA USOS INDUSTRIALES N.C.P. C2029.2 SERVICIOS DE APOYO A LA FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS QUÍMICOS N.C.P. C2029.9 FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS QUÍMICOS N.C.P.
		C22	C221 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAUCHO. C222 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PLÁSTICO.
		C162	C1621 FABRICACIÓN DE HOJAS DE MADERA PARA ENCHAPADO Y TABLEROS A BASE DE MADERA. C1622 FABRICACIÓN DE PARTES Y PIEZAS DE CARPINTERÍA PARA EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES. C1623 FABRICACIÓN DE RECIPIENTES DE MADERA. C1629 FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS DE MADERA; FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE CORCHO, PAJA Y MATERIALES TRENZABLES.
		C20	C201 FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS BÁSICAS, DE ABONOS Y COMPUESTOS DE NITRÓGENO Y DE PLÁSTICOS Y CAUCHO SINTÉTICO EN FORMAS PRIMARIAS. C202 FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS QUÍMICOS. C203 FABRICACIÓN DE FIBRAS ARTIFICIALES.
		C2720	C2720.0 FABRICACIÓN DE PILAS, BATERÍAS Y ACUMULADORES.
		C2395.0	C2395.03 Fabricación de artículos de asbesto-cemento, fibro-cemento de celulosa y materiales similares: láminas onduladas, otras laminas, paneles, tableros, losetas, tubos, caños, depósitos, tanques de agua, cisternas, lavabos, lavaderos, vajillas, muebles, marcos para ventanas, etcétera.
		C2720	C2720.0 FABRICACIÓN DE PILAS, BATERÍAS Y ACUMULADORES.
		C243	C2431 FUNDICIÓN DE HIERRO Y ACERO. C2432 FUNDICIÓN DE METALES NO FERROSOS.
		C2011	C2011.1 FABRICACIÓN DE GASES INDUSTRIALES, ELEMENTOS QUÍMICOS Y ÁCIDOS INORGÁNICOS. C2011.2 FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS ORGÁNICAS BÁSICAS. C2011.3 SERVICIOS DE APOYO A LA FABRICACIÓN DE

			SUBSTANCIAS QUÍMICAS BÁSICAS. C2011.9 FABRICACIÓN DE OTRAS SUSTANCIAS QUÍMICAS BÁSICAS.
		C192	C1920 FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE LA REFINACIÓN DEL PETRÓLEO.
		D351	D3510 GENERACIÓN, TRANSMISIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
		E39	E390 ACTIVIDADES DE DESCONTAMINACIÓN Y OTROS SERVICIOS DE GESTIÓN DE DESECHOS.
		E38	E381 RECOLECCIÓN DE DESECHOS. E382 TRATAMIENTO Y ELIMINACIÓN DE DESECHOS. E383 RECUPERACIÓN DE MATERIALES.

e. Todas las industrias ubicadas en las categorías mencionadas anteriormente, deberán contar con la aprobación del Ministerio del Ambiente, el cual será el requisito indispensable para la autorización de funcionamiento que otorgue el GADI. Las industrias se ubicarán en las zonas dictaminadas por esta normativa, y contarán con los respectivos estudios de impacto ambiental y planes de manejo ambiental aprobados por la máxima autoridad nacional del ambiente de acuerdo con su categorización; el seguimiento al cumplimiento de estos planes, la verificación de documentación e inspecciones lo realizará la Dirección de Gestión Ambiental municipal.

Art. 25. Establecimiento de Comercios en general.- En los que la actividad económica se encuentre ya establecida en un mismo lugar con un mínimo de 2 años, podrán seguir ejerciendo dicha actividad. **Cumpliendo con las Normas ambientales y de seguridad vigentes.**

Para las actividades de vulcanizadoras y tapicerías existentes podrán ocupar el estacionamiento en la vía pública únicamente el espacio frente al local, para lo cual deberá realizar el pago correspondiente al GAD Ibarra, que se determine en la Ordenanza de ocupación del espacio público. El espacio público no será alterado con señalización, obstáculos, rótulos, etc.

Art. 26. Los establecimientos que permanentemente utilicen servicios de carga de materiales de construcción, abastecimiento de productos de consumo masivo y comercio en general, con vehículos de transporte de carga, deberán contar con uso de suelo para cada actividad según el caso. Los establecimientos o bodegas para actividades de carga y descarga, deberán contar con espacios adecuados para los ingresos y salidas vehiculares y patios de maniobras fuera de la vía pública, los cuales contarán con la necesaria señalización preventiva que garantice la seguridad de la circulación de peatones y demás vehículos.

Se prohíben las nuevas actividades económicas (comercios, bodegas, restaurantes, y similares) a menos de 100m del perímetro de los mercados mayoristas y minoristas del cantón y los planificados por el GAD Ibarra, que expendan productos similares a los existentes en ellos, con

la finalidad de garantizar la productividad de las actividades económicas al interior de los mismos.

Art. 27. Establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores.- Los establecimientos, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta sección:

- **Taller automotriz:** Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas.
- **Mecánica automotriz liviana:** Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
- **Mecánica automotriz semipesado:** Se denomina mecánica automotriz semipesado, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
- **Mecánica automotriz pesada:** Se denominan mecánica automotriz pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadores, grúas, tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
- **Mecánica en general:** Se denominan Mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomería) y fundición.
- **Vulcanizadoras:** Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, rencauche, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.
- **Lavadoras:** Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, cambios de aceite, pulverización y otras actividades afines que tienen que ver con el mantenimiento de vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.
- **Talleres de enderezada, pintura y carrocerías:** Se denominan talleres de enderezada, pintura y carrocerías a los establecimientos dedicados a la fabricación o arreglo de carrocerías, Cajones de madera o metálicos, enderezada o al cambio o reparación de pintura.
- **Talleres de enderezada y pintura automotriz liviana:** establecimientos destinados al arreglo y mantenimiento de carrocerías para vehículos livianos con capacidad de hasta 4 toneladas.

Art. 28. Actividades en mecánicas automotrices.- En las mecánicas automotrices de los de la clasificación del anterior enunciado (liviana, semipesado, pesada), podrán efectuarse los siguientes trabajos:

- Afinamiento de motores
- Reparación de máquinas

- Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambios y otros.
- Enderezada de carrocerías y pintura.
- Servicio de soldaduras
- Cambio de ventanas y parabrisas
- Arreglo de tapicería e interiores
- Sistema eléctrico y baterías
- Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiera para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos.

Las mecánicas que se dediquen a enderezada de vehículos, y actividades que produzcan ruido, si están implantadas en áreas residenciales, no podrán realizar trabajos ruidosos durante las noches, fin de semana y festivos.

Art. 29. 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. Los trabajos se ejecutarán en el interior del predio, sin alterar u obstruir o congestionar las vías públicas, sin obstaculizar el paso de peatones y ciclo vías. Los retiros serán los reglamentarios de acuerdo con la ordenanza vigente. Las sanciones a estos incumplimientos deben ser aplicadas por las Comisarías municipales de acuerdo a su reglamento sancionador.

Art. 30. Áreas útil mínimas para establecimientos.-

- **Tapicerías** área mínima de 50 m².
- **Taller automotriz (Mecánica en general automotriz liviana), Talleres de enderezada y pintura automotriz liviana** (Capacidad 5 unidades) (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos) Área mínima de 200 m².
- **Mecánica automotriz semipesado, Mecánica automotriz pesada** (Capacidad 5 vehículos) Área mínima de 500 m².
- **Lavadoras:** (Capacidad 5 vehículos) (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos) 200 m².
- **Vulcanizadoras:** (Capacidad 3 vehículos) (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos) 100 m².

Art. 31. Localización.- La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras, tapicerías, cerrajerías, y lavadoras; se sujetará a las siguientes condiciones:

- En el caso que sean propietarios de los lotes o que demuestren tener un contrato a largo plazo con un mínimo de 2 años, y se encuentren ya instalados los diferentes talleres, podrán seguir ejerciendo dicha actividad.

- En el caso de no ser propietarios, se permitirá la instalación de este tipo de actividades en áreas comprendidas como áreas comerciales e industriales, dentro de la zonificación de uso y ocupación de suelo.
- No podrán instalarse a menos de 100,00 m. de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines, mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable.
- No podrá instalarse a menos de 100 metros talleres o mecánicas automotrices, vulcanizadoras y lavadoras, en las cercanías de intercambiadores, intersecciones de avenidas, redondeles y puentes, o zonas las de alto o mediano flujo vehicular.
- Los accesos a los espacios destinados a estas actividades, no podrán ubicarse en las esquinas o salidas a una intersección de calles o avenidas.
- No podrán instalarse este tipo de establecimiento en áreas históricas, patrimoniales naturales y arqueológicas.
- Las sanciones a estos incumplimientos deben ser aplicadas por las Comisarías municipales de acuerdo a su reglamento sancionador.

Art. 32. Requisitos.- Para la instalación de nuevas **mecánicas en general** se presentará una solicitud del **Informe de Compatibilidad de uso de suelo provisional** a la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, de ser favorable, deberá realizar la aprobación de planos cumpliendo las normas de acuerdo al espacio para posteriormente obtener el **Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo**, con los siguientes documentos:

- Copia certificada del título de la propiedad del terreno, contrato de arrendamiento, debidamente inscrito por un lapso mínimo de dos (2) años.
- Proyecto arquitectónico aprobado.
- Plano de la ubicación en escala 1:10.000
- Plano de implantación en escala 1:200 con indicación de vías.
- Adjuntar el Título de Profesional, curso o calificación de Mecánico responsable del establecimiento.

Art. 33. Capacidad de atención.- Adjunto a los requisitos comunes y planos para aprobación de proyectos de este tipo de establecimientos, el proyectista indicará obligatoriamente la capacidad máxima de atención del local, en cuanto al número de vehículos, cifra que no podrá rebasarse por motivo alguno o efectuar sus actividades en el espacio público circundante.

Art. 34. Aprobación de planos.- Una vez obtenido el Informe de Compatibilidad de uso de suelo provisional, los interesados seguirán los trámites indicados sobre “Aprobación de Planos”. Para la aprobación de planos se considerará lo siguiente:

a. **NORMAS MINIMAS DE CONSTRUCCIÓN:** Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras y lavadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas, además de las normas establecidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo:

- **Materiales:** Serán enteramente contruidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.

- **Pisos:** El piso será de hormigón o pavimento antideslizante.

- **Cubiertas:** Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de agua lluvias.

- **Rejillas:** El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas metálicas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadoras de grasas antes de ser evacuadas a las redes matrices de alcantarillado, cumpliendo las normas dictadas por las leyes y ordenanzas vigentes con relación al tratamiento de desechos.

- **Revestimientos:** Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.

- **Cerramientos:** Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2.40 m, ni mayor de 3,40 m.

- **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 3.00 m.

- **Entrada o acceso:** Todas las entradas y salidas serán de 3,00 m de ancho; y deberá contar con una salida de emergencias peatonal.

- **Fachadas:** Enlucidas y pintadas totalmente, ubicación de rótulo con nombre del local en la fachada sin obstaculizar el espacio público.

- **Instalaciones:** Todas las instalaciones eléctricas, comunicaciones o afines serán empotradas o aisladas mediante canaletas resistentes al fuego.

b. **SERVICIOS SANITARIOS.-** Todos los establecimientos especificados, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con cancelas para los empleados y usuarios.

El número de servicios sanitarios para usuarios deberá ser mínimo un sanitario un lavamanos para hombres y para mujeres perfectamente diferenciados, se deberá incluir baños para personas con capacidades reducidas, se incrementara en función de la capacidad de cada local.

c. **ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS.-** Podrán ser independientes cuyo ancho no será menor a 3,00 m. libres o en un solo espacio no menor a 5,00 m. libres. En ningún caso los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20,00 m. del vértice de edificación ubicada en las esquinas, las rampas en las aceras no tendrán más de 60 cm medidos en longitud horizontal desde el borde de la calzada hacia el predio evitando restringir la circulación peatonal.

d. INSTALACIONES.- Los terrenos destinados a mecánicas automotrices en el área urbana, deberán contar con todos los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica. Fuera del área urbana será obligatoria la instalación de un sistema propio de dotación de agua y evacuación de desechos debidamente aprobado por la Dirección de Gestión Ambiental del GADI.

e. PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN DE AGUAS Y SISTEMA DE EVACUACIÓN.- La prevención y el control de la contaminación de las aguas por estos establecimientos, se realizará conforme al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, en lo relativo al recurso agua, emitido por el Ministerio de Salud, mediante Acuerdo Ministerial No. 2144; y de acuerdo con las disposiciones para la Prevención y Control de la Contaminación producida por las Descargas Líquidas Industriales y las Emisiones hacia la Atmósfera que la Dirección de Gestión Ambiental Municipal emitiera, entre otras :

- Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías, canales de riego y drenaje, acueductos, sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, quebradas, ríos y a todo cuerpo de agua de embalse superficial.

- Se prohíbe la utilización de aguas naturales de las redes públicas o privadas y las de las aguas lluvias, con el propósito de diluir los afluentes líquidos no tratados.

La empresa pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado fijará en cada caso las normas que deben cumplir las descargas a un alcantarillado, previamente a la instalación, modificación, ampliación de una fuente contaminante, no obstante lo cual se observará lo siguiente:

- No se descargará a los colectores de aguas servidas:
- Aguas con sustancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50 mg/l.
- Ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolina, solventes y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
- Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
- Sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, en cantidades mayores a 10 ml/l.
- Residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas.

Estos establecimientos, deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar un sistema de descarga a la red de alcantarillado, a más de lo establecido por la Empresa Municipal de Alcantarillado:

- No se permitirá la entrada de aguas lluvias al sistema de aguas servidas.
- No se descargará la entrada de aguas lluvias ni de ningún otro vertido, excepto si se adoptan las disposiciones establecidas.

- Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.
- Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control toma de muestras y medición de caudales.

La EMAPA-I controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran, con previa aprobación de los planos de los sistemas por la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones del GADI.

- **Identificación de establecimientos.-** Todos los establecimientos afectados por esta Sección, deberán exhibir su rótulo en el que constarán claramente: la identificación del tipo de taller, la capacidad vehicular aprobada y el número de inscripción del Título de Maestro Artesanal o Profesional reconocido por las instancias nacionales correspondientes, y en relación a lo dispuesto en la ordenanza que regula la publicidad. Las sanciones a estos incumplimientos deben ser aplicadas por las Comisarías municipales de acuerdo a su reglamento sancionador.

Art. 35. Prohibición de uso de calzadas y aceras.- Se prohíbe la utilización y ocupación de calzadas, aceras, parterres y vías públicas, para la realización de cualquier tipo de trabajo inherente a las actividades de estaciones de servicio, gasolineras, mecánicas en general, talleres automotrices, electricistas, vulcanizadoras, tapicerías y demás afines; que impidiesen la circulación tanto vehicular como peatonal, salvo las actividades económicas contempladas en el Art. 25 de este capítulo.

a. Los establecimientos de tipo mecánicas en sus diferentes clasificaciones, podrán establecerse solamente en sectores industriales, residenciales mixtos, siempre y cuando exista la aprobación de compatibilidad del uso de suelo que otorgará la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Urbano del GADI.

b. En predios mayores a lo señalado en el presente instructivo en los cuales se garantice el espacio para estacionamiento de vehículos, y espacios funcionales para ejercer esta actividad cumpliendo con lo establecido en las diferentes normativas relacionadas; y la armonía con otras formas de uso del suelo serán permitidas por una sola ocasión, y en ningún caso podrán por motivo alguno ejercer sus actividades fuera del local autorizado.

c. Los agentes de Control de Tránsito E. P. de la Empresa MOVIDELNOR E. P., sancionarán de acuerdo a la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, Capítulo IV DE LOS DELITOS DE TRANSITO, a los responsables de obstruir las calzadas y aceras con vehículos, objetos o materiales, de acuerdo a su reglamento.

Art. 36. Gasolineras y estaciones de servicio.- Previo a la aprobación de planos, deberá solicitar la Certificación de Compatibilidad de Uso del Suelo y cumplir con las siguientes franjas de protección:

a. **Doscientos (200) metros** de radio medidos desde los linderos más próximos del predio a Instalaciones y/o edificaciones de estaciones o subestaciones eléctricas, edificaciones en

construcción o en proyecto (uso del suelo asignado), destinados para establecimientos educacionales, mercados, hospitales, hoteles, templos, sitios de espectáculos públicos y todo centro de aglomeración y concentración humana.

b. Mil metros (1000) de radio medido desde el punto más cercano al lindero de la gasolinera o estación de servicio a: oleoductos, gasoductos, poliductos y cualquier otra tubería de Transporte de petróleo crudo o derivado así como a plantas envasadoras y distribuidoras de gas, combustibles (GLP y otros), 10 metros de retiro mínimo desde la línea de fábrica a cualquier edificación o cubierta libre.

c. Quince metros (15), a líneas aéreas de alta tensión de hasta 12.300 voltios ni a menos de cincuenta metros de líneas aéreas de más de 13.200 voltios medidos desde el punto más cercano al lindero a las gasolineras o estaciones de servicio, para lo cual requerirán del informe de la empresa Eléctrica Regional, que certificará si se cumple con este requerimiento.

d. Mil (1.000) metros entre estaciones de servicio y/u gasolineras medidos entre los linderos más cercanos de cada predio.

e. Prohibiciones: Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras:

1.- Al interior del área delimitada como Centro Histórico.

2.- Sitios declarados como arqueológicos.

3.- No se permitirá la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro de áreas determinadas como uso exclusivo residencial en el plano de uso de suelo de la presente ordenanza.

f. Permisos: Se permitirá la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del área de influencia cercana a las nuevas vías planificadas por el gobierno nacional y el GADI:

- Paso Lateral de Ibarra
- Vía de Descongestión Chorlaví - Av. Eugenio Espejo (Periférico Sur)
- Vía Ibarra – Zuleta- Nuevo Aeropuerto de Quito.
- Ampliación vía Ibarra Rumichaca (Fuera del Perímetro Urbano)
- Anillo vial
- Y otras que se planifiquen en el plan de desarrollo nacional y local.

g) Cumplimiento: De la Ley de Defensa Contra Incendios, los Art. 188, 276, 293, 294 y 295, documentos 6 y 7. Y además con las exigencias de los organismos estatales de control correspondientes.

En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, deberán ser aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos para el sector.

Las sanciones a estos incumplimientos deben ser aplicadas por las Comisarías municipales de acuerdo a su reglamento sancionador.

Art. 37. Zona Industrial.- Se considera a la concentración de industrias correspondientes a diferentes tipologías industriales y que, pese a las diversas características de funcionamiento e impactos que generan, pueden implantarse locaciones específicamente determinadas, siempre y cuando cumplan con las normas de Arquitectura y Urbanismo, Seguridad, Salud y Ambiente.

a. Para la implantación de industrias en esta modalidad, esta normativa, definirá las posibilidades de localización de parques o polígonos industriales en función de un análisis y evaluación del sitio de emplazamiento. Los mismos que serán regulados a través de una ordenanza específica para su funcionamiento y en ningún caso se utilizarán o se dispondrán de predios con vocación agrícola.

b. **Condiciones generales de implantación del uso industrial.-** Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán lo que determine las normas de arquitectura y las exigencias de este y otros instrumentos normativos como la Ley de Defensa contra incendios en su Art. 188 Documento 6, Art 276, 293,294,295 Documento 7.

Art. 38. Uso arqueológico.- Son espacios o parajes naturales donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica o paleontológica, hayan sido o no extraídos y que se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo las aguas.

Art. 39. Uso patrimonial cultural.- Se refiere a “aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí mismos bienes patrimoniales tangibles, como elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y, en consecuencia, han adquirido tal significado social, haciéndolos representativos de su tiempo y de la capacidad creativa de sus habitantes”. Se clasifica en arqueológico, arquitectónico y urbanístico.

USO	SÍ MB.	TIPOLOGÍA	USOS
Áreas patrimoniales	CH CHC	Áreas históricas, hitos arquitectónicos urbanos y rurales, y, territoriales y zonas arqueológicas	Los usos destinados a la protección del patrimonio cultural y sus componentes serán determinados por el “Plan Integral de Conservación y Rehabilitación de sitios Patrimoniales Históricos y Arqueológicos”.

- ❖ PARA LA ESPECIFICACIÓN DE USOS DE SUELO DE ACUERDO A LA ZONIFICACIÓN, VER CUADRO EN ART. 117, DEL CAPITULO IV- DE LA ZONIFICACIÓN, SECCIÓN I, PÁGS 95 A LA 102

SECCIÓN V

CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DEL USO DEL SUELO DE SERVICIOS TURÍSTICOS, LOCALES COMERCIALES TURÍSTICOS, DIVERSIÓN Y OTROS EN LOS QUE SE COMERCIALIZEN ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS

Art. 40. Disposiciones generales

La presente normativa se aplicará a todos los locales, establecimientos y personas que organicen eventos públicos; expendan alimentos y bebidas alcohólicas o que tengan relación con los preceptos contenidos con esta Ordenanza, los cuales podrán ubicarse en las zonas establecidas y en coherencia a la "ORDENANZA QUE REGULA, PROHÍBE Y SANCIONA EL CONSUMO Y EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ESPACIOS PÚBLICOS EN EL CANTÓN IBARRA".

Los propietarios de los establecimientos deben cumplir estrictamente con todas las normas técnicas de orden público dictadas por las autoridades competentes; y especialmente las normas sobre contaminación, control sanitario, control de incendios, seguridad pública.

Obtendrán los permisos de funcionamiento correspondientes, previo el uso de suelo emitido por la Gestión de Desarrollo Urbano y Rural, informe e inspección conjunta con la Comisaría Municipal, la Dirección Municipal de Turismo; que de forma obligatoria realizarán los funcionarios con las entidades nombradas, quienes estarán debidamente identificados y coordinarán a través del sistema de información municipal predial y clave catastral, conforme los requisitos y a la normativa establecida por las entidades:

1. MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA.- Para el otorgamiento o renovación del permiso de funcionamiento, controlar las condiciones higiénicas sanitarias de establecimientos de servicios de atención al público y otros sujetos a control sanitario, en coordinación con la Dirección de Salud y Ambiente Municipal y la Comisaría Municipal como competencia concurrente.

Presentación de certificación y permiso de funcionamiento de la Dirección Provincial de Salud, certificación de la Dirección de Salud y Ambiente Municipal y la Comisaría Municipal

2. MINISTERIO DE TURISMO.- Como organismo rector de la actividad turística le corresponde normalizar, regularizar y coordinar acciones para controlar cualquier tipo de establecimientos registrados como turísticos, en coordinación con la Dirección de Turismo Municipal y la Comisaría Municipal, como competencia concurrente.

Registro Turístico del local en el Ministerio de Turismo, que definirá su categorización.

3. MINISTERIO DEL INTERIOR.- Le corresponde garantizar la Seguridad Interna y Ciudadana al igual que los consensos con los diferentes niveles de gobierno y actores sociales, en el ámbito de sus competencias, así como el control del cumplimiento de los horarios para el funcionamiento de los centros que ofertan servicios turísticos.

Certificación de horarios, permiso de funcionamiento de centros y servicios turísticos y venta de bebidas alcohólicas.

4. GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE IBARRA.- Por intermedio de las Direcciones de Gestión de Turismo, Salud y Medio Ambiente y Gestión de Desarrollo Urbano y Rural les corresponde regular, controlar y promover el desarrollo de la actividad turística; regular prevenir y controlar la contaminación ambiental; y, determinar que la ubicación del establecimiento comercial no esté en oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido. De tal manera todas las Direcciones del GADI involucradas deben dar su informe de aprobación.

Permiso de funcionamiento otorgado por las Direcciones de Gestión de Turismo y Gestión Ambiental, previo el informe de inspección conjunta y de aprobación, el cual permita el funcionamiento de los locales de comercio restringido como de prestación de servicios turísticos.

5. CUERPO DE BOMBEROS.- Obtener previamente el certificado favorable del Cuerpo de Bomberos en cuanto al cumplimiento de las disposiciones para el funcionamiento de los locales comerciales y de servicios turísticos establecidas en la Ley y Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección contra Incendios vigentes.

Art. 41. Definición de los locales que oferten servicios turísticos.- Son todos los establecimientos que de modo habitual comercializan comidas y/o bebidas con o sin otros servicios de carácter complementario, se categorizan de la siguiente forma y se encuentran descritos en la presente Ordenanza:

a. Alojamiento (Hotelero y extra hotelero): Establecimientos dedicados de modo habitual, a proporcionar a las personas alojamiento con o sin otros servicios complementarios:

- Hotel
- Hotel Residencia
- Hotel Apartamento
- Hostal
- Hostal Residencia
- Motel
- Pensión
- Hostería
- Refugio
- Cabaña
- Complejo vacacional
- Campamento

a. Alimentos y bebidas.- Se entiende por servicio de alimentos y bebidas a las actividades de prestación de servicios gastronómicos, bares y similares, de propietarios cuya actividad económica esté relacionada con la producción, servicio y venta de alimentos y/o bebidas para consumo. Además, podrán prestar otros servicios complementarios, como diversión, animación y entretenimiento. Dentro de esta categoría se encuentran los siguientes establecimientos:

b. Restaurantes.- Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público toda clase de comidas y bebidas para ser consumidas en sus propios locales.

c. Cafeterías y heladerías.- Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público refrigerios rápidos, platos fríos o calientes, simples o combinados y bebidas en general, sean o no alcohólicas tales como: café, infusiones, refrescos, jugos, helados, cerveza, licores, etc., y sean consumidas en sus propios locales.

d. Locales de comida rápida.- Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público comidas rápidas tales como: sándwiches, empanadas, pastas y helados y bebidas no alcohólicas tales como: café, infusiones, refrescos, jugos, aguas minerales y cervezas.

e. Locales de autoservicio de comidas.- Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público comidas y bebidas rápidas para ser consumidas en los vehículos automóviles. A tal efecto cuentan con estacionamiento privado de vehículos, señalizado y vigilado y con entrada y salida independientes.

f. Bares.- Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público toda clase de bebidas por el sistema de copas o tragos y cierto tipo de comidas por raciones o bocaditos para ser consumidas en sus propios locales. Pueden brindar el servicio complementario de karaoke.

g. No consideradas dentro de esta clasificación los restaurantes, cafeterías y bares de escuelas, universidades, empresas públicas o privadas, o de hoteles, porque constituyen servicios complementarios de los mismos y que forman un solo conjunto homogéneo.

h. Centros de diversión.- Lugares destinados para realizar actividades en el tiempo libre y recreación activa, entre ellos se encuentran:

i. Discotecas.- Establecimientos destinados a la barra y una pista de baile. Deben contar con las medidas de seguridad para casos de siniestro y emergencia.

j. Salas de baile o fiesta, recepción y banquete.- son aquellos locales expresamente destinados a ser alquilados por personas o instituciones que deseen efectuar en ellos reuniones de carácter social, como también celebraciones de índole particular o pública, contando o no con pista de baile y difusión musical, con servicio de comida rápida y/o restaurante y habilitados para dicha actividad. No se permitirá boletería para el cobro de entrada. La difusión musical podrá provenir de medios electrónicos y/o números en vivo. En este último caso, deberán contar con escenario y camerinos para ambos sexos.

k. Peñas.- Locales adecuados para la exhibición de espectáculos artísticos y culturales, en horario nocturno, se prohíbe los ingresos de personas menores de edad.

l. Balnearios.- Es un lugar para baños públicos o privados, ya sea de piscina o río. Lugar dedicado al reposo a través de la utilización de las aguas.

m. Centros de convenciones.- Es un lugar construido con el propósito de juntar asambleas, conferencias, seminarios o agrupaciones de diferentes caracteres, sea comercial, empresarial, científico o religioso, entre otros.

n. Billares.- Locales en los cuales las personas se dedican al juego del billar y comercializan bebidas alcohólicas de moderación, se prohíbe los ingresos de personas menores de edad.

o. Centros de recreación turística - Complejos Turísticos.- Son establecimientos que están destinados al deporte y sano esparcimiento físico, cuentan con áreas verdes, espacios deportivos, servicios de alimentos y bebidas, balneario; entre otros.

p. Agencia de servicios turísticos.- Son consideradas agencias de viajes las compañías sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, en cuyo objeto social conste el desarrollo profesional de actividades turísticas, dirigidas a la prestación de servicios en forma directa o como intermediación, utilizando en su accionar medios propios o de terceros.

q. Parques de diversiones.- Las regulaciones necesarias para el funcionamiento de parques de atracciones y juegos mecánicos itinerantes serán dictadas por el Ministerio de Turismo, Interior y la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural del GADI.

r. Transportación.- cuando se dedica principalmente al turismo; inclusive el transporte aéreo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos para este propósito.

Art. 42. Condiciones especiales para usos comerciales y servicios turísticos.- En concordancia con la Resolución Administrativa No. 185-2012 en la que señala todas las funciones y atribuciones de la Comisaría Municipal de Higiene y lo siguiente:

a. Los propietarios y arrendatarios que soliciten licencia para el uso comercial y servicios turísticos deben presentar el permiso de habitabilidad del bien y acondicionamiento interno y externo de la edificación o del predio previo al funcionamiento, mediante la presentación de planos arquitectónicos, instalaciones especiales, medidas de insonorización, aprobación del cuerpo de bomberos, con parqueaderos mínimos según la norma, servicio de taxis, estacionamientos y medidas que garanticen el orden en la vía pública que lo limita y la seguridad para los usuarios y la vecindad que le rodea, como guardianías, cámaras de seguridad, alarmas, área de fumadores y no fumadores.

b. Deberán realizarse convenios notariados de convivencia con la vecindad que le rodea, con los centros educativos ubicados en un radio de influencia menor a 100 m, cuyo horario destinado para la diversión de jóvenes y adolescentes no sea el mismo que el de operación de estos equipamientos. Convenio que se adjuntara para el otorgamiento de la certificación de compatibilidad de uso del suelo.

c. La venta de bebidas alcohólicas está condicionada únicamente en sitios autorizados al permiso sanitario. Para evitar bebidas adulteradas, la calificación y control de la calidad como la cantidad de venta en el evento programado, será realizada por la Comisaría Municipal de

Higiene, en coordinación con la Intendencia y Aduana en un informe conjunto. Estos establecimientos se ubicaran en un radio de influencia no menor a 100 m en relación con los centros educativos.

Art. 43. Horarios y prohibiciones para el funcionamiento.- Se sujetarán a las disposiciones de horarios de funcionamiento, conforme lo determinan los organismos de estado competentes.

Art. 44. Distancia de los centros de servicio turísticos a los equipamientos de educación, salud y equipamiento de servicios sociales.- No se permitirá el funcionamiento de establecimientos como bares, discotecas, billares, peñas, licorerías en una distancia menor de 100 metros de los equipamientos de salud y de servicios sociales.

Art. 45. Uso del Suelo Turístico.- La Dirección de Gestión Turística y Cultural será la encargada de aplicar la “Ordenanza de Fomento y Mejoramiento de la Calidad de Servicios Turísticos del Cantón Ibarra”. De tal manera se establecerá sectores en la ciudad de Ibarra donde existan espacios de interés patrimonial arquitectónico, natural y cultural a nivel cantonal. Promoviendo el desarrollo de los valores tangibles e intangibles de forma sustentable y sostenible a través de beneficios tributarios, empresariales y de capacitación para la creación de operadoras turísticas, restaurantes y locales de comida rápida de excelente calidad que fomente la cultura y el arte; además de actividades económicas de expendio y difusión de artesanías, productos artesanales. Serán considerados como servicios turísticos los siguientes:

- Instalaciones y establecimientos de hospedaje con operación hotelera y/o sistemas de tiempo compartido, o cualquier otra modalidad en la que se contrate parcial o totalmente el uso de inmuebles en términos que el GADI considere preponderantemente turísticos, así como campamentos y paraderos de casas rodantes.
- Agencias, sub-agencias, operadoras de viajes y operadoras de turismo.
- Arrendadoras de automóviles, embarcaciones y otros bienes muebles y equipo destinado al turismo.
- Transportes terrestres, fluvial, lacustre y aéreo para el servicio exclusivo de turistas o que preponderantemente atiendan a los mismos.
- Servicio de alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, bares, discotecas, karaokes y similares que preponderantemente atiendan al turismo o se encuentren en áreas de desarrollo de dicha actividad.
- Centros de expendio de artesanías.
- Los prestadores de guías de turistas, guías, choferes y personal especializado.
- Turismo comunitario.

SÍMB.	ACTIVIDADES	CLASE	CLASIFICADOR CIU	DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS
TH	ALOJAMIENTO	HOTELERO	I5510.01	Hoteles, Hostales, Hostales Residencias, Hosterías

TH			I5510.02	Motel
			I5510.09	Pensiones , Cabañas, Refugios, Hoteles de suites, complejos turísticos
			I5590.0	Albergues, Servicio de residencias de estudiantes, dormitorios escolares, albergues para trabajadores, casas de huéspedes e Internados
	ALOJAMIENTO	EXTRA HOTELEROS O NO HOTELEROS	I5510.09	Apartamentos Turísticos
			I5520	Campamentos de Turismo – Camping, Parques de caravanas, Ciudades Vacacionales
	ALIMENTOS Y BEBIDAS		I561	Restaurantes, Cafeterías, locales de comida rápida y autoservicio, Salas de Recepciones y Salas de Banquetes
			I563	Bares y karaokes
	CENTROS DE DIVERSIÓN		R9311	Termas y Balnearios, Zonas recreativas y deportivas, Pistas de Patinaje, Centros de Recreación Turística
			R9329.03	Discotecas y Karaoke, Salas de Baile, Peñas
			N8230.00	Centros de Convenciones
			R9200	Boleras y Billares Juegos electrónicos
	AGENCIA DE SERVICIOS TURÍSTICOS+		N7911	Agencia de Viajes
	HIPÓDROMOS Y PARQUES DE ATRACCIONES		R9321	Parques de diversiones
	TRANSPORTACIÓN		H5110	Líneas de Transporte aéreo, helipuertos
			H49	Empresas de transporte terrestre internacional y nacional
			H5229.0	Empresas que arriendan medios de transporte aéreo, marítimo, fluvial o terrestre.

Art. 46. Se prohíbe el trabajo sexual en: bares, licorerías, discotecas, salones, cantinas, peñas, pistas de baile, vías públicas; por no ser sitios adecuados legalmente para este tipo de actividad. La Comisaría de Higiene deberá proceder a cumplir con su reglamento sancionador.

SECCIÓN VI

USO Y MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES PARA SOBERANÍA ALIMENTARIA

Art. 47. Zonas Agrícolas.- Es el suelo destinado al manejo, extracción, aprovechamiento y explotación racional del recurso suelo, que garantice la reserva y provisión de productos alimenticios hacia los centros poblados. Se pueden desarrollar actividades clasificadas por el código CIU A; (agricultura, silvicultura, ganadería, caza y actividades de servicio conexas, pastoreo, pesca, explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas; actividades de tipo servicio relacionadas con la pesca.

Art. 48. Recursos naturales.- Es el uso destinado al manejo, extracción, transformación y aprovechamiento y explotación racional, sostenible y controlada de recursos naturales. El Uso de Recursos Naturales se clasifica en:

a. RECURSOS NATURALES RENOVABLES.- Son aquellos recursos naturales que tienen la capacidad de regenerarse en un tiempo relativamente corto y se consideran los siguientes:

1. Agrícola y Pecuario.- Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, cría de ganado menor y mayor y producción avícola y apícola;

2. Silvicultura.- Actividades destinadas a la producción y aprovechamiento racional de especies forestales, procurando evitar la pérdida o desaparición de especies nativas y endémicas.

3. Piscícola.- Actividades dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y fomento de la práctica de pesca deportiva.

4. Pasto.- Es forraje la masa vegetal frescamente cosechada, que se caracteriza por un elevado contenido de agua de vegetación, comprende todo aquello que sirve como alimento a los animales domésticos.

b. RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES.- Son aquellos recursos naturales que no tienen la capacidad de regenerarse o en su defecto su regeneración requiere de tiempos prolongados y se consideran los siguientes:

1. Explotación de áridos.- Actividad minera dedicada a la extracción y transformación de los materiales pétreos (piedra, grava y arena) usados como materia prima para la construcción y actividades artesanales, su uso y aprovechamiento, está regulada por la Ordenanza respectiva.

2. Explotación de metales.- Actividad minera dedicada a la explotación del subsuelo para la extracción de minerales metálicos de uso industrial o artesanal parte de los sectores estratégicos del estado, las actividades estarán reguladas por la ley correspondiente y la máxima autoridad nacional, protegiendo las reservas acuíferas de la contaminación que generan las actividades relacionadas.

CLASIFICACIÓN DE SUELOS PARA USO RECURSOS NATURALES:

TIPOLOGÍAS	SÍ MB.	CLASIFICADOR CIU	ACTIVIDADES
Agrícola y Pecuario	AP-O1	A0150, A011, A012, A013, A0119	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo

			invernadero, florícolas, hortícola, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición.
	AP-O2	A011, A012, H5210	Producción agrícola: cultivo agrícola de libre exposición, huertos hortícola, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales
	AP-O3	H5210, A0146, A0141, A0142, A0143, A0144, A0145	Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos, almacenamiento de productos agropecuarios.
	AP-O 4	A0161, A0162, A0163, A0164	Agroindustrial: Las instalaciones agropecuarias que utilicen procesamiento industriales de mediano impacto y que estén ubicadas en áreas de recursos naturales
Forestal	FR-O1	A021, A022, A023, A024	Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles
	FR-O2	A0130	Viveros forestales, forestación y reforestación
	FR-O3	A0312, A0322, A011, A015, A0130	Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.
Piscícola	PS-O1	A0312, A0322	Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
	PS-O2	R9319.06	Pesca exclusivamente deportiva.
Explotación de áridos	EA	B08	Actividad minera: dedicadas a la extracción no metálicos como insumos para la industria de la construcción o artesanías (canteras).
Explotación de metales	EM	B07, B09	Actividad minera: dedicadas a la extracción de minerales metálicos como insumo para la industria o artesanías.

Art. 49. Uso del recurso Agua.- Es competencia exclusiva del Gobierno Nacional la Gestión, Manejo y aprovechamiento del recurso agua, conforme lo determina La Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, su respectivo Reglamento y el COOTAD. A su vez, la competencia de los temas de aprovechamiento de agua para Riego y la dotación de infraestructura, es competencia del Gobierno Provincial, y la Secretaría Nacional del Agua (SENAGUA), conforme a sus respectivas atribuciones. Igualmente se tomará en consideración de los recursos hídricos por cuenca.

Art. 50. Uso de protección ecológica.- Es un suelo no urbanizable con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión eco sistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable. El uso de protección Ambiental y Ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas dentro del cantón Ibarra, para su gestión se considerarán las categorías de manejo que se establecen Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP) en coherencia con los subsistemas: Patrimonio de Áreas Naturales del Estado (PANE), Subsistema de Gobiernos Autónomos Descentralizados, Subsistema de Áreas Protegidas Comunitarias y Subsistema de Áreas Protegidas Privadas. Tomará en cuenta las zonas de cobertura natural sin estatus de protección determinadas en la Estrategia Territorial Nacional del Plan Nacional de Desarrollo con fines de Sustentabilidad Ambiental.

Las categorías de protección para el manejo de estas áreas son las siguientes:

a. Áreas de Conservación de Sistemas Estratégicos: Contribuyen a conservar ecosistemas, especies y diversidad biológica y proporcionan múltiples bienes y servicios ambientales para las poblaciones rurales y urbanas, tales como: protección y regulación de la cantidad y calidad del agua, regulación del clima, protección de los suelos, prevención de desastres naturales y además poseen una gran belleza paisajística que representan atractivos naturales y culturales que requieren ser protegidos. Se encuentran conformadas por las siguientes unidades ambientales: páramo, santuario de vida silvestre, bosque natural alto andino.

b. Paramos: Los páramos constituyen una formación ecológica característica de los Andes, son sistemas naturales complejos y variados de alta montaña, se encuentran localizados de manera referencial a los 3600 m de altitud, ubicado sobre el límite de los bosques andinos y por debajo del límite de las nieves perpetuas.

c. Santuario de Vida Silvestre: Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Área que requiere especial manipulación humana para su preservación, dedicada a la protección de especies o grupos de especies, comunidades bióticas con características físicas ambientales, significativas para el cantón, la provincia.

d. Bosque Natural Alto Andino: Son aquellas formaciones vegetales que se encuentra en la parte más alta (4000 hasta 3600 m.s.n.m.), que se distingue por su amplia diversidad biológica.

e. Zonas de Protección de Sistemas Lacustres: Área de mantenimiento de cuencas hidrográficas y recuperación ambiental, funcional y recreacional de las fuentes de agua, de los ríos y de las quebradas. Corresponde al área de protección de humedales (lagos, lagunas, ciénagas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, mantos freáticos superficiales).

f. Zonas Protegidas: Deben tener como referentes la conservación de la biodiversidad a través de sus componentes (ecosistemas, especies y genes) y los servicios eco sistémicos, contribuyendo con su protección al desarrollo sostenible. Dentro de éstas áreas se encuentran los bosques protectores, áreas a proteger (Complejo Volcánico del Taita Imbabura, Cubilche y Cusín Urco).

g. Bosque Protector: son todas aquellas formaciones vegetales, naturales, que ayudan a conservar el agua, el suelo, la flora y la fauna silvestre, a su vez, se definen como Áreas de tamaño

variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de las características ecológicas y de uso turístico o recreativo y apoyo al desarrollo local.

h. Áreas Vulnerables de Protección Especial: Se encuentran conformadas por áreas erosionadas y en proceso de erosión, riesgos naturales (zonas de deslizamiento en masa y áreas inundables).

i. Zonas erosionadas y en proceso de erosión: Son áreas en el que existe un proceso de disminución de la superficie de suelo fértil por factores históricos, económicos, y/o climáticos. Generalmente este proceso se presenta en terrenos secos y sin vegetación.

j. Riesgos Naturales: Se considera riesgos naturales a las probabilidades de que un territorio y la sociedad que habita en él se vean afectados por eventos naturales de rango extraordinario.

k. Zonas de deslizamiento en masa: se consideran zonas de riesgo por deslizamientos en masa, a las determinadas fundamentalmente por la pendiente o declive del terreno mayor a 50% y con características del suelo con base rocosa poco profunda, lo cual determina inestabilidad de la cobertura superficial del suelo.

l. Riesgos naturales en zonas de inundación: se consideran zonas de Riesgos naturales en áreas de inundación a terrenos relativamente planos a los que confluyen canales naturales reguladores de escorrentías y que por estas características se presentan represamientos de agua y sedimentos, donde se permiten actividades temporales que no ponen en riesgo la integridad de la población.

CLASIFICACIÓN DE SUELOS DE USO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA:

TIPOLOGÍAS	SÍ MB.	CLASIFICADOR CIU	ACTIVIDADES
Páramos	PA	M7490, M7120, M7500, O8412, H4930, E36, F4220, N8130, N7912, R9103, E3900, F4312, A0240	Actividades Científicas y Culturales, Conservación de la biodiversidad, Educación Ambiental, protección de fuentes de agua, aprovisionamiento de agua para Consumo Humano y riego, conservación de Suelos, construcción de Líneas cortafuegos, turismo sustentable.
Santuario de Vida Silvestre	SVS	A0240, M7120, M7490, N8130, R9103	Científicos, investigación de biodiversidad, educación ambiental, unidad de control y vigilancia ambiental, Miradores de Avistamiento de Fauna.
Área de protección humedales (Lagos, Lagunas, ciénagas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos,	APH	M7120, M7490, O8412, R93, A0210, N8130, H4930, F4220, N7912, R9103, E3900, E36,	Actividades Científicas y Culturales, recreativas, turísticas y ecológicas, viveros, educación ambiental, restauración ecológica y de cuencas hidrográficas e hidrológicas, recorridos naturales, áreas abiertas recreativas, mirador de

Mantos Freáticos)		A0240	Avistamiento de Fauna.
Bosques Protectores	BP	M7120, M7490, M7500, N7912, R9103, E36, A0210, O8412, F4312, A0240, F4220, H4930, N8130, N7912, E3900, A0161.04, E3600, A0130, R9103	Actividades científicas culturales, conservación de la biodiversidad, educación ambiental, protección de fuentes de agua, reforestación y forestación, aprovisionamiento de agua para consumo humano y riego, producción agroecológica, conservación de suelos, construcción de líneas cortafuegos, turismo sustentable, viveros, restauración ecológica, reservas privadas o comunitarias.

RIESGOS NATURALES

TIPOLOGÍAS	SÍ MB.	CLASIFICADOR CIU	ACTIVIDADES
Áreas erosionadas y en proceso	ER	M7120, M7490, M750, F4220, F4312, A0161.04, E3600, R9103, A0240, A0130, A0210, C, E370, E38, E39	Educación ambiental, Obras de infraestructura para riego, infraestructura de rellenos sanitarios, zonas industriales, forestación y reforestación de especies vegetales.
Zonas de deslizamiento en masa	ZDM	M7120, M7490, M7500, N8130, A0130, A0210.02, A024, R9103.02,	Educación ambiental, forestación y reforestación de especies vegetales, plantación, cuidado, mantenimiento de vegetación y otras actividades de paisajismo, silvicultura, reservas naturales, preservación de la flora y fauna silvestres, etcétera. *Actividades permitidas en pendientes menores a 60°.
Zonas de inundación	ZI		

Art. 51. Condiciones de implantación del uso Protección Ambiental y Ecológica.- Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza vigente respectiva dentro del GADI y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad establecidos por la presente ordenanza. Deberán presentarse planes de manejo de acuerdo a la normativa legal vigente. Se prohíbe cualesquier tipo de construcción para residencia permanente o temporal.

CAPÍTULO II

USO PATRIMONIAL

SECCIÓN I

DEFINICIÓN, ÁMBITO Y JURISDICCIÓN

Art. 52. Definición.- Para efectos de la presente Ordenanza se tomarán en consideración las siguientes definiciones:

a. Áreas Patrimoniales: “aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí mismos bienes patrimoniales tangibles, como elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y, en consecuencia, han adquirido tal significado social, haciéndolos representativos de su tiempo y de la capacidad creativa de sus habitantes”.

b. Patrimonio Cultural Edificado: “comprende las áreas y edificaciones históricas que, por su valor arquitectónico y urbano, forman parte de la cultura y tienen significado social, siendo en consecuencia valores representativos de su tiempo y de la creatividad humana”.

c. Entorno Natural Patrimonial: “los diferentes ámbitos y entornos de vida, vegetación, bosques y paisaje urbano asentados en el entorno del área patrimonial”.

d. Área de Protección Patrimonial: “la trama urbana que no estando incluidos en los Conjuntos Patrimoniales, se hallan implantados dentro de los límites del Área Patrimonial.”

e. Conjunto Patrimonial urbano: edificaciones inventariadas por el GADI y el Ministerio de Cultura y Patrimonio, que presentan un emplazamiento, escala, altura, formas y proporción que otorgan características urbanas especiales y que corresponden a un momento en la historia.

f. Límites de la Zonas Patrimoniales: se adopta como delimitación de las Zonas Históricas determinadas por el GADI y aprobados por los estamentos competentes para efectos de Control y Administración del mismo, con relación a la Declaratoria como Ciudad Patrimonial en el 2000, y, de acuerdo al Plan Integral de conservación y rehabilitación de sitios patrimoniales, históricos y arqueológicos del cantón Ibarra

g. Jurisdicción: El control del cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural o de los estamentos competentes, el COOTAD, y la presente ordenanza, se refiere a las zonas y bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación.

SECCIÓN II

DE LA GESTIÓN Y PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Art. 53. Orientación de la gestión patrimonial.- La gestión del patrimonio del cantón Ibarra es un proceso orientado a la revitalización del patrimonio del Cantón y que respeta la configuración y la lógica de implantación de enclaves arquitectónicos urbanísticos, arqueológicos, tal y como se fueron estructurando a partir de momentos determinantes de su

historia y su entorno natural, que reconoce las particularidades e identidades de los enclaves patrimoniales urbanos, edificados y no edificados, derivadas de su lógica de implantación, actores sociales y momentos históricos diferenciados, por tanto el manejo será integral, interdisciplinario y participativo.

“Centro Histórico” por sus propias características es modificado por el concepto de “Ciudad Patrimonio” en el año 2000 debido a la diversidad de atributos tangibles e intangibles con los que cuenta la ciudad y el cantón de Ibarra como son:

- “Zonas arqueológicas” en zonas históricas de la ciudad y en parroquias rurales.
- Zonas de “Protección del Centro Histórico” se define como zonas de “Protección y Revitalización del Patrimonio Cultural”, destinadas a la conservación y protección del patrimonio para mejorar las condiciones de habitabilidad, y rescate de la identidad e imagen urbana.

Art. 54. Competencias.- Promover las acciones encaminadas a preservar y mantener el Patrimonio Urbano, Arquitectónico y Cultural del Cantón, a través de la Dirección de Gestión de Desarrollo Urbano y la Unidad de Patrimonio, según lo determine en el Plan Integral de conservación y rehabilitación de sitios patrimoniales, históricos y arqueológicos del cantón Ibarra. Además todas las atribuciones que le sean transferidas al GADI por la máxima instancia del patrimonio.

SECCIÓN III

NIVELES DE INTERVENCIÓN EN LAS ÁREAS PATRIMONIALES

Art. 55. Definición y alcance.- Se entenderá como forma de ocupación y edificabilidad, a las características de división del suelo, de implantación de la edificación y de volumen de construcción que se asignarán en el Plan Integral de conservación y rehabilitación de sitios patrimoniales, históricos y arqueológicos del cantón Ibarra.

Art. 56. Tipos de intervención.- Los tipos de intervención se clasificarán en:

a. Preservación: Es la intervención mediante la cual se toman las medidas tendientes a su conservación, defensa y protección; para evitar daños o destrucción de todos los elementos arquitectónicos o urbanos señalados en los bienes Monumentales y de la imagen de la ciudad.

b. Mantenimiento: es el conjunto de actividades destinadas a garantizar su sostenimiento integral en el tiempo, que pueden ser: de mantenimiento rutinario, periódico, preventivo, correctivo y emergente, en el contexto paisajista, urbano y arquitectónico de todos los bienes patrimoniales.

c. Protección: el conjunto de acciones, decisiones y normas orientadas a identificar, valorizar, respetar y preservar los bienes patrimoniales para resguardarlos de actuaciones que puedan poner en riesgo la integridad de los mismos.

d. Revitalización: es el conjunto de propuestas estatales, municipales y privadas que mediante el desarrollo de proyectos integrales, permitan revalorizar los bienes patrimoniales, siempre con relación a su concepción original, su contexto, urbano paisajista buscando en el

proceso de diseño preservar el bien inmueble como parte de la imagen de la ciudad y buscando que en su ejecución mejorar las condiciones de vida y el bienestar de la población de las zonas intervenidas.

e. Restauración: Es la intervención del bien patrimonial en su contexto paisajista, urbano y arquitectónico, con la finalidad de recuperar los valores estéticos y culturales de un monumento y edificaciones. Siempre precedida y acompañada de estudios arqueológicos e históricos del monumento y edificaciones. La intervención buscara integrar el paisaje urbano arquitectónico circundante, sin desvirtuar sus condiciones originales.

f. Conservación: Es la intervención que permite el mantenimiento, acondicionamiento y cuidado permanente tanto de los elementos monumentales y edificaciones en su contexto urbano paisajista, revalorizando su importancia cultural, histórica, artística y tipológica arquitectónica.

g. Consolidación: Es la intervención con la finalidad de mantener la efectividad y continuidad de los diferentes componentes arquitectónicos que estén afectados para garantizar su estabilidad. Será contemplada como una medida indispensable en el proceso de restauración y de acuerdo al caso podrá tener un carácter de emergente.

h. Liberación: Es la intervención que permite rescatar las características arquitectónicas, tipológicas, pictóricas, etc., originales de un inmueble que por añadidos o aumentos e intervenciones no compatibles desvirtúan su composición original o atentan contra su estabilidad.

i. Restitución: Es la intervención que permite la restitución integral de elementos desubicados en un entorno urbano paisajista que alteran la imagen urbana de un sector, o que su grado de deterioro no haga factible su restauración. Esta restitución deberá contener la expresión original o inventariada, salvo los casos debidamente estudiados y justificados que permitan la integración de la edificación al paisaje y al entorno urbano, debiendo respetarse las medidas, proporciones, materiales a emplearse, buscando en todo momento el mantener la unidad visual y tipología original.

j. Reestructuración: Es la intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de la totalidad de partes afectadas del monumento o edificación.

k. Reconstrucción: Es la intervención que permite la devolución integral de detalles elementos perdidos o alterados hasta monumentos y edificaciones, que por su característica o importancia en su contexto urbano y los aspectos cultural, histórica, tipológica, estructural y espacial requieren ser recuperadas. Estas intervenciones se registrarán a las formas originales preservando la imagen y su estructura original.

l. Remodelación y Complementación: Este tipo de intervenciones permitirá devolver y dotar condiciones de habitabilidad perdida, deteriorada o nueva mediante adecuaciones de elementos de higiene, confort ambiental y espacial. Estas intervenciones no deberán denotar la contemporaneidad y deberán ser reversibles a la estructura original, conservando todos los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.

m. Reubicación: Será de carácter excepcional por razón de rescatar o mantener el mobiliario urbano.

n. Demolición: Son intervenciones de carácter puntual que permitan eliminar edificaciones que rompan con la integridad del contexto urbano histórico.

o. Derrocamiento: Permitirán eliminar los elementos no originales que comprometan la estabilidad, la imagen del bien patrimonial en su contexto y su estética original.

p. Nueva edificación en zona patrimonial: son todas aquellas intervenciones dentro de las zonas patrimoniales, con tecnologías contemporáneas, que son necesarias para completar los espacios no edificados, y que buscan la integración de fachadas, deberán respetar el concepto arquitectónico en su contexto urbano, sin alterar alturas ni proporciones ni volúmenes edificados que se hallen en la zona. Las edificaciones al interior de patios deberán respetar la normativa vigente, buscando la integración de cubiertas con el concepto de la zona patrimonial.

q. Rehabilitación.- Edificaciones que, pese a ser patrimoniales, son susceptibles de modificación con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad, preservando la identidad del bien patrimonial en su contexto urbano arquitectónico.

Art. 57. Subdivisiones, reestructuración e Integración Parcelaria en las Áreas Patrimoniales.- En el área patrimonial, para autorizar subdivisiones de suelo, se tomarán en cuenta las siguientes disposiciones:

- Se permite la subdivisión siempre y cuando cumpla con los parámetros establecidos en la zonificación asignada por el informe de regulación cantonal.
- El terreno edificable de un predio protegido e inventariado es susceptible de subdivisión, siempre y cuando la edificación mantenga su morfología protegida, patios, corredores y huertos que pueden ser destinados a servicios y áreas comunales.
- No se fracciona como predios o edificaciones independientes, están sujetos a ser declarados únicamente en Propiedad Horizontal, se conservará un área libre de terreno igual o mayor al 50% de la superficie construida en planta baja y el lote cumpla con el lote mínimo y frente mínimo establecido el informe de regulación cantonal.
- Los predios protegidos que contengan edificaciones y un área libre, podrán ser considerados, total o parcialmente, como equipamiento comunal, debiendo en todo caso mantener una proporción de área libre no inferior a la señalada en el párrafo anterior y precautelando el mantenimiento y conservación de la edificación protegida.
- Se permite la subdivisión de unidades prediales edificadas, siempre y cuando del resultado de las subdivisiones no afecten las edificaciones en su forma o función, así como la ocupación y solo 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 constructivas con continuidad estructural.
- En áreas consolidadas edificadas de la zona patrimonial, no es susceptible de entrega de áreas verdes, por cuanto alteraría en concepto histórico patrimonial de la zona.

Art. 58. Del 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, y que vayan de acuerdo a la Ley de Propiedad horizontal y su Reglamento, el COOTAD y la ordenanza municipal para la preservación, conservación y difusión del patrimonio cantonal.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en el Área Patrimonial, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada. El área mínima del lote para implantar los conjuntos habitacionales será normada por esta Ordenanza. En suelo urbanizable se sujetará a la zonificación del sector.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y utilización de los suelos contemplados en la codificación que establezca la actual Ordenanza y las especificaciones contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo.

Las edificaciones a constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal, en el Área Patrimonial, se sujetarán a las disposiciones específicas para dicha área, y a las siguientes:

- Se entenderá por circulación común, a pasajes, galerías, escaleras, zaguanes o patios, de acceso libre para todos los copropietarios.
- Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la organización interna en dos plantas (tipo “dúplex”) con vinculación vertical interna. Esta organización no implicará la modificación de (circulaciones comunales) corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología estructural y la expresión arquitectónica de fachadas, tanto exteriores como interiores.
- También podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando los entrepisos y las paredes entre unidades tengan características constructivas que garanticen privacidad y sus ingresos serán independientes y no obstaculicen el paso a bienes comunales.
- Las divisiones entre unidades tendrán un espesor mínimo de veinte centímetros (0,20 m). Estas divisiones sellarán inclusive el espacio de tumbado, hasta alcanzar la rasante interior del entechado.
- Los entrepisos entre unidades tendrán una altura mínima de dos metros veinte (2,20m) y podrán ser de un sistema constructivo y material compatible con el sistema soportante de la edificación.
- Las circulaciones interiores, tanto horizontales como verticales, se sujetarán a lo que establezcan las normas de arquitectura y urbanismo.

Art. 59. Especificaciones para Áreas Históricas.- Las edificaciones a constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal en las Áreas Históricas, se sujetarán a las disposiciones específicas para dichas áreas, a la Ley contra Incendios Art. 14 documento 6 y a las siguientes:

- Se entenderá por pasaje común, según lo estipulado en el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, a una galería, escalera, un zaguán o un patio de acceso libre para todos los copropietarios.

- Las unidades independientes pueden constituirse por crujeas, permitiéndose la organización interna en dos plantas (tipo "dúplex") con vinculación vertical interna. Esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías escaleras, zaguanes ni patios, debiendo respetarse al tipología arquitectónica y la expresión morfológica de fachadas, tanto exteriores como interiores.

- También podrán constituirse las unidades independientes por pisos o por partes de los mismos, siempre y cuando, los entrepisos y las paredes entre unidades tengan características constructivas que garanticen privacidad.

- Las paredes entre unidades, tendrán un espesor mínimo de 0,20cm. Estas paredes sellarán inclusive el espacio de tumbado hasta alcanzar la rasante interior del entretecho.

- Los entrepisos entre unidades, deberán ser de un sistema o material compatible con el sistema soportante de la edificación. Tratándose de entrepisos de madera, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible.

- En la circulación interior, tanto horizontal como vertical, tendrán un mínimo de un metro veinte de ancho.

Art. 60. De las intervenciones en inmuebles inventariados.- Toda intervención que modifique o altere las edificaciones en el concepto arquitectónico del bien patrimonial, deberá iniciar el proceso de restauración en un lapso de 24 horas, volviendo la edificación a su estado original y evitando cualquier tipo de destrucción y falsificación, bajo supervisión y control de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural mediante su Unidad de Patrimonio y

Art. 61. Valoración, Categorización y Tipo de Intervención de los Inmuebles Inventariados en el cantón Ibarra.- Para determinar la forma de la Intervención en las edificaciones patrimoniales, se registrará de acuerdo a la Guía y Sistema de catalogación del organismo estatal competente.

Art. 62. De los niveles de protección.- Se considerarán inmuebles de protección absoluta, a aquellos que en el diagnóstico del Patrimonio Edificado se ubican como inmuebles restaurados total o parcialmente. En estos casos la intervención se efectuará si la situación amerita.

Se considerarán inmuebles de protección parcial a aquellos que en el Plan Integral de conservación y rehabilitación de sitios patrimoniales, históricos y arqueológicos del cantón Ibarra lo determine.

En los casos en que la situación de los inmuebles ponga en peligro a la población o al mismo inmueble, serán de intervención inmediata por parte del propietario, respetando la Reglamentación vigente y la forma de intervención que determinará la Unidad de Patrimonio del Cantón Ibarra, previa a la notificación por la Comisaría Municipal.

Art. 63. Integración de espacios posteriores.- Se permitirá la Integración de espacios posteriores en patios de manzana, denominadas también corazón de manzana o patios comunitarios, todas las viviendas deberán tener acceso a él en las edificaciones o manzanas que sean intervenidas, siempre que tengan la autorización del GADI y su uso será comunitario. Cada parcela deberá aportar un treinta por ciento (30%) de su superficie no edificable al referido uso. No se admitirán construcciones en el patio de manzana salvo equipamiento recreativo o comunal.

Art. 64. Grado de protección en caso de no existir registro o inventario.- En caso de no existir un registro o inventario de cada una de las edificaciones, su grado de protección será establecido según su valoración técnica de la Unidad de Patrimonio del GADI.

Art. 65. Prohibición de restar visibilidad a las áreas patrimoniales, culturales y monumentales.- Prohíbese la colocación de casetas de ventas públicas, paradas de autobuses, todo tipo de carteles con avisos publicitarios, comerciales o construcción alguna que reste visibilidad a los bienes patrimoniales, monumentales, escultóricos y que alteren el contexto urbano y paisajista de bien patrimonial.

Art. 66. Consideraciones generales.- Sujeción a las normas arquitectónicas: Las edificaciones de nuevas plantas deberán respetar las normas arquitectónicas y urbanas aplicables a las zonas patrimoniales.

Art. 67. Matriz ocupación de suelo en zonas históricas

a. Cubiertas en edificios patrimoniales y de nueva planta: Se considera también como la quinta fachada del espacio público, todos los edificios de nueva planta deberán adoptar cubiertas inclinadas en un setenta y cinco por ciento (75%) y en material cerámico de teja. El otro 25% podrán ser cubiertas planas, ubicadas hacia el interior del inmueble y cuyo nivel debe ser menor a la cumbrera. Las cubiertas inclinadas deberán estar obligatoriamente ubicadas con frente a la vía pública. La altura de la cumbrera deberá mantener la altura de las edificaciones colindantes conforme lo determine el inventario del organismo competente de patrimonio.

b. Proyecto: La presentación del proyecto deberá ajustarse a la presente Ordenanza y al Informe de Reglamentación Cantonal, para su aprobación se deberá presentar una memoria histórica y técnica, de la situación actual del inmueble, ubicación con relación a la manzana debidamente georreferenciado sus límites, un estudio detallado de integración de fachadas y volúmenes según el entorno, cortes esquemático del entorno inmediato a la edificación; detalles constructivos que determine las características patrimoniales y su intervención, especificaciones técnicas que se emplearan en la intervención, iluminaciones ambientales exteriores, cálculos estructurales y de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, se adjuntará fotografías del antes y después de fachadas internas y externas, estado de las plantas en un número necesario para la apreciación del proyecto integral en formato A3, y demás requisitos que solicite la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural. Se aplica este procedimiento a los permisos de trabajos varios para el centro histórico.

c. **En todas las edificaciones de las Zonas Históricas**, se limita hasta un máximo del 25% del volumen de construcción total para el uso de la edificación como bodegas o almacenaje de productos, y, se las ubicara de solo en planta baja.

d. **Se prohíbe el uso de bodegas de productos calificados como inflamables, combustibles, tóxicos o explosivos** en cualquier edificación ubicada en centro Histórico. Toda edificación en este sector está sujeta a inspecciones de rutina para establecer el cabal cumplimiento de esta disposición. Los propietarios y toda persona que por cualquier título ocupe un inmueble están obligados a permitir acceso de los funcionarios municipales, cuerpo de Bomberos, Cruz Roja, y demás Instituciones competentes. El incumplimiento de esta disposición es una infracción que será sancionada de acuerdo a las leyes y ordenanzas vigentes.

e. **Se prohíbe en las edificaciones los volados** en todas las plantas, se deberá respetar la línea de fábrica, sin crear volúmenes que sobresalgan. En el caso de balcones, se deberá justificar en el estudio de fachadas.

f. **Se prohíbe todo tipo de publicidad sonora** y que cause contaminación visual en las zonas patrimoniales y que se contraponga a las disposiciones de la presente ordenanza. La publicidad, instalación de rótulos, anuncios y propaganda en las zonas patrimoniales, deberán mantener una uniformidad e imagen según lo determine la reglamentación creada para el efecto y bajo las directrices de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural y la presente ordenanza.

g. **Toda edificación en las Zonas Históricas** y especialmente aquellas que tengan mayor afluencia de público, y que albergan comercios, locales de espectáculos públicos y de equipamiento urbano, deberán cumplir con las normas técnicas y de seguridad establecidas en las ordenanzas vigentes, y leyes respectivas.

h. **Solares:** Es obligación para los propietarios mantener los solares no edificados que se hallan ubicados dentro del Área Patrimonial con su respectivo muro de cerramiento frontal, deberá cumplir con las normas que establece este instrumento y el mantenimiento y limpieza del predio será de carácter permanente y obligatorio. La infracción a esta disposición será sancionada por las Comisarias Municipales.

i. **Ocupación de vías e instalación de mobiliario urbano:** La ocupación de vías en las áreas Patrimoniales, así como la instalación de mobiliario urbano será determinada por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, conforme el Plan Integral de conservación y Rehabilitación de sitios patrimoniales históricos y arqueológicos del cantón Ibarra.

j. **Del mantenimiento y conservación:** las edificaciones catalogadas como inventariadas y las demás que integran el área patrimonial, tienen con carácter de obligatoriedad y permanencia, las obras de mantenimiento de las edificaciones por parte de sus propietarios sean personas naturales o jurídicas, entidades del sector público nacional, local, privado y eclesiástico. El mantenimiento y pintura de las fachadas deberá realizarse para la fecha de fundación de la Ciudad día 28 septiembre de cada año, o dependiendo del grado de deterioro de la edificación.

k. Mantenimiento de sitios visibles: Es de carácter obligatorio el enlucido de las culatas laterales y posteriores de las edificaciones, en especial si las construcciones son aisladas y mantienen retiros laterales, y demás sitios visibles de los inmuebles tanto interiores como exteriores deberán ser tratados y mantenidos, con las mismas características de la fachada.

l. En caso de incumplimiento, falta de mantenimiento por abandono de las edificaciones patrimoniales, el GADI realizará los trabajos correspondientes a mejorar el ornato de fachadas y cubiertas, con un recargo adicional del 20% del Costo de la obra que será recuperado en el pago del impuesto predial o aplicando los medios legales que creyere conveniente.

m. Muro ornamental y cerramientos en solares que se encuentren en áreas patrimoniales: Los propietarios mantendrán obligatoriamente todos los solares no edificados ubicados dentro de las Áreas Patrimoniales con su respectivo muro de cerramiento frontal que guarde armonía con las edificaciones vecinas. En el caso de no existir el cerramiento, el GADI realizará los trabajos con un recargo del 20% del valor de los trabajos realizados.

Art. 68. Para realizar las intervenciones de mantenimiento y conservación de las edificaciones inventariadas, los propietarios deberán obtener un permiso de trabajos varios si el monto de la intervención no supera tres veces el salario básico unificado; este permiso tendrá la vigencia de 30 días hábiles, si no se llegase a cumplir en este tiempo los trabajos determinados, se podrá renovar por una sola vez. Para intervenciones cuyo monto supere el señalado, se deberá presentar el proyecto con la firma de un técnico responsable, en el cual se puntualizará textual y gráficamente los trabajos a realizarse con un detalle de metrajes y colores y valores.

Si los trabajos afectan a la circulación vehicular y/o peatonal se deberá tomar las medidas de seguridad necesarias para prevenir y advertir a la ciudadanía de los trabajos que se estén realizando y se establecerá horarios de carga y descarga de material, que no afecten al tráfico normal de la zona. El interesado deberá presentar un plan de uso de vías públicas y señalización para facilitar el flujo seguro de peatones y vehículos con el visto bueno de la empresa de MOVIDELNOR.

SECCIÓN IV

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Art. 69. Intervenciones en el patrimonio arqueológico.- Tratándose del patrimonio arqueológico dentro y fuera del perímetro urbano, la Unidad de Patrimonio deberá emitir el informe y la certificación de factibilidad de usos de suelo a los solicitantes, de acuerdo con los registros de prospecciones arqueológicas que posee la unidad de patrimonio, según sus archivos.

Art. 70. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE SOCAPAMBA

Queda en vigencia la Ordenanza Reglamentación de Uso y Ocupación de Suelo, emitida por GADI con relación al **PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DE SOCAPAMBA (entre art. 69 hasta el art. 71)**. Estos artículos quedaran derogados, cuando la Unidad de Patrimonio determine el uso de suelo definitivo.

Art. 71. De la delimitación.- El área arqueológica de Socapamba se define por los siguientes límites: (plano 1 de la Declaratoria de Patrimonio Cultural de Socapamba).

- **Al Norte:** desde la carretera de segundo orden de acceso a la loma Ugshaloma. Hasta la intersección con la cota de los 2.500 m., e Intersección con la quebrada Manuelita.

- **Al este:** continúa desde la cota 2.500 m. e Intersección con la quebrada Manuelita hasta la Intersección de la quebrada la alcantarilla, hasta descender a la cota 2.100 m.

- **Al sur:** la cota 2.100 m. he Intersección con las quebradas Manuelita y Alcantarilla y finaliza en 18 intersección con la panamericana de coordenadas geográficas de 78°07'13.78 longitud oeste y 00°24'35.54" latitud norte.

- **Al oeste:** desde la panamericana norte de coordenadas 78°07' 13.78" longitud oeste y 00°24'35.54" latitud norte en línea recta hasta la Intersección de la carretera de segundo orden que conduce a la loma Ugshaloma de coordenadas 78°07'1.62"longitud oeste y 00°24'31.46" latitud norte.

Art. 72. De la zonificación.- Para efectos de la aplicación de las normas de esta Ordenanza se establecen los siguientes sectores, sitios y Áreas.

a. Zona 1: Sitos arqueológicos de valor histórico cultural:

- Tolas mayores.
- Tolas menores.
- Cementerios

b. Zona 2: Área de influencia de los sitios arqueológicos

c. Zona 3: Zona de respeto y desarrollo controlado

d. Zona 4: Zona de protección ecológica.

Art. 73. Usos y ocupación del suelo

a. Zona 1: Sitos arqueológicos de valor histórico cultural.

1. Ocupación del suelo: No se Permite Edificaciones

2. Usos del suelo

Permitido:

- Arqueología previa autorización del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC).
- Preservación monumental arqueológica y actividades de recreación ecológica y turística controladas.
- Reforestación con especies nativas de raíces no profundas y otras adaptables a la zona excepto en monumentales.
- Acondicionamiento ambiental ecológico – paisajístico.

Prohibido:

- Explotación de tierra y materiales pétreos.
- Reforestación indiscriminada sin autorización del GADI.
- Usos industriales.
- Comerciales y de equipamientos; excepto actividades de recreación ecológica y turística.
- Edificaciones de todo tipo.
- Pastoreo.

b. Zona 2. - Área de influencia de los sitios arqueológicos

1. Ocupación del Suelo: No se Permite Edificaciones para Vivienda

2. Usos del suelo.

Permitido:

- Arqueología previa autorización del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC).
- Actividades y equipamientos turísticos reversibles controlados.
- Reforestación con especies de la zona.

Prohibido:

- Edificaciones.
- Uso Industrial.
- Uso Comercial.

c. Zona 3. - Zona de respeto y desarrollo controlado

1. Ocupación del suelo: Edificaciones de tipo rural agrícola aislado, con las siguientes características:

- Densidad neta: 40 habitantes por hectárea.
- Forma de ocupación: Aislada en todos sus linderos
- Retiros mínimos:

Frontal: 5 m.

Lateral: 5 m.

Posterior. 5 m.

- Altura Máxima de edificación:

1 solo Piso, 3 Metros de Altura de cumbrera.

- COS PB. 10%
- COS PB. TOTAL 10%

- Lote mínimo: 2 .000 m²
- Frente mínimo: 40 m
- Las viviendas no podrán tener mas de 120 m² de área Construida.

2. Usos del suelo

Permitido:

- Uso comercial vecinal.
- Equipamiento Sectorial Parcial
- Arborización.
- Investigaciones arqueológicas con autorización del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC).
- Uso agrícola y agropecuario controlado.
- Enajenación del suelo con autorización de la Unidad de Patrimonio del GADI.

Prohibido:

- Se Establecerá una franja de protección de 10 m. desde la cota más baja de las tolas en forma perimetral que permitan el acceso Independiente al Sitio con respecto de otros usos de suelo, Podrá ser usada como vía aledaña a las zonas a preservar.

- Subdivisión del suelo.
- Edificaciones mayores a un piso o 3 m.
- Uso industrial.
- Comercio especial C.E.
- Comercio Zonal C.Z.
- Uso Industrial bajo y mediano alto y peligroso

- Los propietarios conservarán la topografía del sitio en las zonas de respeto y desarrollo controlado respetando los sitios determinados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), para garantizar el rescate del mismo en su entorno Integral.

3. Los predios con frente a la carretera Panamericana, deberá, sujetarse a la Ley de caminos que fije una franja de protección vial de 25 .00 m. medidos a partir del eje de la mencionada carretera.

Art. 74. **ÁREA ARQUEOLÓGICA DE LA HUACA Y SU CONSERVACIÓN CON EL ENTORNO URBANO ARQUITECTÓNICO (CARANQUI):** Comprende el límite de Caranqui, sitios arqueológicos y áreas físico-espaciales a que se hacen referencia, mismas que fueron declaradas como bienes pertenecientes al patrimonio del Estado.

a. De la delimitación:

- **Al norte:** Se inicia en la intersección de la calle Huiracocha con la calle Princesa Paccha y por esta, y con dirección oeste hasta su intersección con la calle Huaca.
- **Al este:** desde la intersección de la calle Princesa Paccha con la calle Huiracocha y por esta con dirección Sur hasta colindar con el Cementerio de Caranqui
- **Al sur:** Colindando en su totalidad con el cementerio de Caranqui.
- **Al oeste:** Desde la intersección de la calle General Pintag con la calle Huaca y por esta con dirección norte, hasta la calle Princesa Paccha.

Para efectos de la aplicación de las normas de esta normativa, se establecen los siguientes sectores sitios y de conformidad con el plano de delimitación.

1. Sector 1: Sitios arqueológicos y edificaciones de valor histórico cultural:

- Tolas.
- Edificaciones, canales, ductos, acueductos, estructuras hidráulicas.
- Edificaciones de la época republicana.

2. Sector 2: Área de influencia de los sitios arqueológicos.

3. Sector 3: Área de respeto y desarrollo controlado.

b. Usos y ocupación del suelo.

1. Sector 1: Sitios Arqueológicos Históricos – Cultural

- Forma de Ocupación: Pareada
- Frente Mínimo: 12,00 m
- Lote Mínimo: 400,00 m²
- Altura Edificación: 6,00 m. (Dos Pisos)
- COS PB: 50%
- COS.T: 100%
- Retiros:

Frontal: 5,00 m.

Lateral: 3,00 m.

Posterior: 3,00 m.

Entre Bloques: 6,00 m.

2. Sector 2: Área de Influencia

- Forma de Ocupación: continúa sobre Línea de Fabrica.
- Frente Mínimo: 10,00 m

- Lote Mínimo: 300,00 m
- Altura Edificación: 6,00 m. (Dos Pisos)
- COS PB: 50%
- COS.T: 100%
- Retiros:

Frontal: 0,00 m.

Lateral: 0,00 m.

Posterior: 3,00 m.

Entre Bloques: 6,00 m.

3. Sector 3: Área de Desarrollo Controlado

- Forma de Ocupación: continúa con retiro frontal.
- Frente Mínimo: 9,00 m
- Lote Mínimo: 300,00 m²
- Altura Edificación: 6,00 m. (Dos Pisos)
- COS PB: 60%
- COS.T: 120%
- Retiros:

Frontal: 5,00 m a 3,00 m.

Lateral: 0,00 m.

Posterior: 3,00 m.

Entre Bloques: 6,00 m.

c. Las nuevas edificaciones, estarán integradas a las existentes en las áreas colindantes:

Se respetará la tipología de patios existentes y para los casos de nuevas edificaciones, se considerarán dimensiones que en ningún caso serán inferiores a 3 metros por lado y área mínima de 9 metros.

La ubicación del bloque de escaleras no deberá afectar las estructuras existentes, ni vecinas y su volumen no se expresará en fachadas exteriores.

Los zaguanes podrán ubicarse al centro o a los costados laterales de la edificación propuesta, y su ancho mínimo será de 1,20 metros. De existir el zaguán en edificaciones a completarse con nueva construcción deberá obligatoriamente mantenerlo.

Es posible incorporar en el diseño de nuevas fachadas, elementos ornamentales, en concordancia con la tipología ornamental prevaleciente en el área de protección.

La fachada deberá tener una composición unitaria. Las alturas de los vanos, su forma y proporciones, así como las alturas de cada piso. Deberán guardar relación con las edificaciones colindantes vecinas. La altura de los otros pisos.

Las puertas y ventanas, deberán preferentemente ser de forma rectangular y de composición vertical. El tramo mínimo entre la medianera y vano será de ochenta centímetros. La distancia mínima entre el vano y alero o cornisa, será también de ochenta centímetros.

Las ventanas tipo vitrina en planta baja, no podrán superar las siguientes dimensiones: ancho 1,50 metros; altura 2,50 metros desde el nivel de acera, con un antepecho mínima de 60 centímetros. Siempre la altura neta debe ser mayor que el ancho con par 10 menos 70 centímetros.

No se permiten los voladizos de ambientes cerrados de cualquier tipo. El volado máximo de los balcones y cornisas, será de 80 cm, en el caso de edificaciones en las que en la acera se encuentre la red pública de electrificación los volados máximos de balcones y cornisas serán de 60 cm. Si existieran las colindancias con este tipo de salientes a la fachada se deberá tomar en cuenta la altura de entrepisos, con la finalidad de no dañar el conjunto urbano existente por cada manzana.

Cuando la edificación contemple aleros, el volado de estos será de 55 cm como mínimo y de 80 cm como máximo; excepto cuando se trate de edificación nueva integrada a una existente, cuya característica original presente dimensiones diferentes, deberá contar con los canales para la recolección de aguas lluvias; y 60 centímetros si en la acera de la edificación se encuentra la red eléctrica pública.

Todos los elementos sobresalidos de fachada a más de cumplir con las especificaciones anteriores, serán inferiores en por lo menos 20 centímetros al ancho de la acera.

La composición volumétrica en general; de fachadas y elementos integrales de la misma en particular, deberá responder adecuadamente (con las demostraciones graficas que sean necesarias) a la integración de la nueva edificación en el entorno y a la restitución de la imagen urbana.

Art. 75. Usos del suelo

a. Sector 1. - Sitos arqueológicos de valor histórico cultural.

1. Usos principales: arqueológico y residencial.

2. Usos del suelo:

Permitido:

- Residencial.
- Investigaciones arqueológicas
- Preservación monumental arqueológica y actividades de recreación ecológica y turística controladas.

- Reforestación con especies nativas y otras adaptables a la zona, excepto en las zonas monumentales.
- Acondicionamiento ambiental ecológico-paisajístico.
- Uso alojamiento de plantas, cuyas raíces no sean profundas. En los sitios arqueológicos se permite infraestructura turística cultural reversible.

Prohibido:

- Explotación de tierra y materiales pétreos.
- Deforestación indiscriminada.
- Plantación de especies vegetales de raíces profundas.
- Usos industriales, comerciales y de equipamientos, excepto actividades de recreación ecológica y turística.
- Pastoreo.
- Fraccionamiento del suelo en las áreas arqueológicas sin autorización, ni verificación de la Unidad de Patrimonio.
- Comercio restringido.

b. Sector 2: Área de influencia de los sitios arqueológicos.**1. Usos principales:** Residencial.**2. Usos del suelo:****Permitido:**

- Residencial.
- Investigaciones arqueológicas
- Actividades de recreación ecológica y turística controladas.
- Reforestación con especies nativas y otras adaptables a la zona.
- Acondicionamiento ambiental ecológico-paisajístico.
- Fraccionamiento y enajenación del suelo, con autorización de la Unidad de Patrimonio.

Prohibido:

- Comercial zonal.
- Comercial Especial.
- Comercial restringido.
- Industrial de mediano, alto impacto y peligroso.
- Especial, Servicios Públicos.

- Explotación de tierra y materiales pétreos.
- Usos industriales, comerciales y de equipamientos, excepto actividades de recreación ecológica y turística.

c. Sector 3: Área de respeto y desarrollo controlado.

1. Uso principal: residencial

2. Usos del suelo:

Permitido:

- Residencial.
- Comercial (Av. Atahualpa)
- Área de incentivo turístico (Sector 1 y Sector 2)
- Equipamientos, salud, educación, recreación, Seguridad, administración pública, Servicios Funerarios (Barrial y Sectorial).

Prohibido:

- Comercial zonal.
- Comercial Especial.
- Comercial restringido.
- Industrial de mediano, alto impacto y peligroso.
- Especial, Servicios Públicos.
- Explotación de tierra y materiales pétreos.
- Usos industriales, comerciales y de equipamientos, excepto actividades de recreación ecológica y turística.
- Actividades Prohibidas en Uso Residencial

Art. 76. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO HUATAVIRO

a. De la delimitación: El área arqueológica de HUATAVIRO se define por los límites conforme a plano georreferenciado de áreas arqueológicas cantonales:

b. De la zonificación: Para efectos de la aplicación de las normas de esta Ordenanza se establecen los siguientes sectores, sitios y Áreas.

- **Zona 1.** Área monumental.
- **Zona 2.** Área de influencia de los sitios arqueológicos.

c. Usos y ocupación del suelo.

1. Zona 1. - Sitos arqueológicos de valor histórico cultural:

- **Ocupación del suelo:** No se Permite Edificaciones

- **Usos del suelo:**

Permitido:

- Arqueología
- Preservación monumental arqueológica y actividades de recreación ecológica y turística controladas.
- Reforestación con especies nativas de raíces no profundas y otras adaptables a la zona excepto en monumentales.
- Acondicionamiento ambiental ecológico – paisajístico.
- Museo de sitio

Prohibido:

- Explotación de tierra y materiales pétreos.
- Reforestación indiscriminada.
- Usos industriales. Comerciales y de equipamientos. Excepto actividades de recreación ecológica y turística.
- Edificaciones de todo tipo.
- Pastoreo.

2. Zona 2. - Área de influencia de los sitios arqueológicos

- **Ocupación del Suelo:** No se Permite Edificaciones para Vivienda
- **Usos del suelo:**

Permitido:

- Arqueología
- Actividades y equipamientos turísticos reversibles controlados, con prospección arqueológica.
- Reforestación con especies de la zona.

Prohibido

- Edificaciones para uso residencial.
- Edificaciones para Uso Industrial.
- Edificaciones para Uso Comercial.

Art. 77. Sitios arqueológicos declarados Patrimonio Cultural, en los sitios declarados como áreas de protección arqueológica es obligación del propietario o constructor previo a cualquier trámite de aprobación de planos, contar con el informe favorable de factibilidad, emitido por la unidad de patrimonio y de acuerdo con los registros de prospecciones arqueológicas que posee, o aquellas que se realicen en el futuro.

En el caso de ejecutar una obra o remoción de tierra y cuando se verifique el hallazgo de evidencias arqueológicas en cualquier sitio del territorio del cantón, se deberá informar a la Unidad de Patrimonio del GADI.

SECCIÓN V

DE LOS INCENTIVOS

SUB-SECCIÓN I

Del apoyo especial del GADI a la protección y revitalización Patrimonial:

Art. 78. Gestiones de promoción.- El GADI emprenderá las gestiones necesarias para preservar, mantener y difundir el carácter patrimonial del Cantón Ibarra, tendiente a obtener la contribución de la comunidad nacional e internacional que fortalezca el proceso de protección y revitalización de las áreas patrimoniales.

Art. 79. Presupuesto para obras en el espacio público.- El Municipio podrá destinar una asignación presupuestaria para proyectos de mejoramiento del área patrimonial en la recuperación de fachadas, portales y cubiertas. Inversión que será recuperada mediante la reglamentación vigente.

SUB-SECCIÓN II

Art. 80. Del financiamiento a proyectos de Protección y Revitalización Patrimonial.

a. Financiamiento.- El GADI gestionará el financiamiento cuyo destino específico, es facilitar el mejoramiento de las obras de rehabilitación del patrimonio,

b. Recursos.- El Financiamiento se constituirá con recursos económicos de la propia Municipalidad y por recursos provenientes de instituciones públicas o privadas de carácter nacional o internacional, así como, de personas naturales beneficiarias de las obras, mediante convenios, y todos los recursos que se generen por la inobservancia de la norma legal que rige en las áreas patrimoniales.

c. Administración.- El Financiamiento estará administrado por el GADI, a través de las unidades administrativas existentes.

SUB-SECCIÓN III

Art. 81. De incentivos directos a propietarios e instituciones que impulsen acciones de protección y revitalización patrimonial.

a. Beneficiarios.- La Unidad de Patrimonio del GADI, elaborará bianualmente el inventario de los edificios, construcciones o proyectos que, bajo criterios técnicos, merezcan ser considerados como beneficiarios de los incentivos contemplados en el Art. 21 de la Ley de Patrimonio Cultural.

b. Premios ornato.- La Unidad de Patrimonio presentará bianualmente al Concejo Municipal la propuesta para el otorgamiento de premios Ornato a los propietarios, proyectista y

constructores de obras de restauración o edificaciones nuevas implantadas en el área patrimonial. Dichos premios serán entregados en sesión solemne del Concejo Municipal.

c. Exoneración del impuesto predial.- Serán exonerados del 50% de los impuestos prediales y sus anexos los edificios y construcciones declarados bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado que tengan un correcto mantenimiento y se encuentren inventariados. Cuando estos edificios hayan sido restaurados con los respectivos permisos del Instituto de Patrimonio Cultural y de las municipalidades, y siempre que el valor de las obras de restauración llegaren por lo menos al 30% del avalúo catastral del inmueble, la exoneración de los impuestos será total por el lapso de cinco años a contarse desde la terminación de la obra. Si se comprobare que el correcto mantenimiento ha sido descuidado, estas exoneraciones se darán por terminadas, según lo determina el Art 21 de la Ley de Patrimonio Cultural.

Las edificaciones que se destinen a actividades de índole cultural, tendrán un beneficio adicional del 10% al porcentaje que establece la Ley, mientras se mantenga dicha actividad.

d. Apoyo técnico.- El Municipio a través de la Unidad de Patrimonio proporcionará apoyo técnico especializado, arquitectónico, constructivo y de normativas que permita optimizar Costos del proceso de intervención en los inmuebles patrimoniales, así como fortalecer las capacidades locales con la capacitación para los(as) propietarios(as), técnicos, profesionales y mano de obra no calificada que intervengan en las zonas históricas patrimoniales para el ejercicio de sus labores.

SECCIÓN VI

DE LAS LIMITACIONES

Art. 82. Limitaciones.- De manera expresa se establecen las siguientes limitaciones y prohibiciones:

La Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural y su Unidad de Patrimonio, se deberá someter a los lineamientos a la Ley de Patrimonio Cultural, COOTAD y demás normativas vigentes.

Art. 83. De los bienes patrimoniales nacionales.- El derrocamiento, excavación, construcción nueva o intervención constructiva en inmuebles patrimoniales nacionales, que consten en el inventario de bienes patrimoniales, serán reguladas por el artículo 14 de la Ley de Patrimonio Cultural y en coordinación de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural.

Art. 84. De los bienes patrimoniales locales.- No se permitirá el derrocamiento, excavación, construcción nueva o intervención constructiva en inmuebles patrimoniales locales, sin la aprobación previa de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, según lo que determine la Ley de Patrimonio Cultural y de acuerdo a las transferencias de competencias otorgadas, y, el COOTAD.

Todo proyecto público o privado, no se permitirán las intervenciones, sin que el respectivo proyecto haya sido conocido y aprobado por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y

Rural. No se permitirá la implementación de usos funcionales (comercio, servicios, producción, recreación, etc.) en áreas cuyo uso y ocupación no lo determine la presente ordenanza.

Art. 85. Prohibición de venta ambulante de productos y mercaderías.- En las áreas patrimoniales no se permitirá la venta ambulante de ninguna clase, por lo tanto, no se ocuparán con este propósito las calzadas, aceras, plazas, plazoletas, paredes de fachadas de los edificios de esta zona, siendo encargado de velar el cumplimiento de esta disposición la Comisaría Municipal de Higiene. Podrán ser utilizados estos espacios de manera temporal sin que requiera modificaciones de redes y servicios, en lugares debidamente planificados, diseñados y autorizados por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, en coordinación con las diferentes direcciones del GADI según sea el caso, mediante el pago de un impuesto municipal.

CAPÍTULO III

ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I

DEL USO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 86. Definición.- Son las áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados, por su uso u ocupación o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas. Es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo y de conformidad con los artículos 417, 418, y 419 del COOTAD.

Art. 87. Elementos constitutivos y complementarios:

a. Elementos constitutivos: Los componentes de los perfiles viales y circulación peatonal y vehicular tales como: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos túneles, pasos peatonales, puentes peatonales, escalinatas, paseos escénicos, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, ciclo paseos, estacionamientos para bicicletas, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, aceras y carriles.

Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares y ferroviarios.

Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.

Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajistas, históricos, culturales, recreativos, artísticos, patrimoniales y arqueológicos; las cuales pueden ser sectores de la ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales, zonas arqueológicas o accidentes geográficos.

Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los Planes locales como cubiertas, fachadas, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

b. Elementos complementarios: Componentes del entorno natural, tales como: arborización y protección del paisaje, vegetación herbácea o céspedes, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosque; laderas y taludes periféricos; cuencas del río y quebradas.

c. Componentes del mobiliario urbano, tales como:

- **Elementos de comunicación:** mapas de localización de información pública y turística, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, teléfonos, pantallas digitales, carteleras locales y buzones.

- **Elementos de organización:** paradas de buses, reductores de velocidad y semáforos.

- **Elementos de ambientación:** luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.

- **Elementos de recreación:** juegos de adultos e infantiles.

- **Elementos de servicios:** surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de lustra botas.

- **Elementos de salud e higiene:** baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.

- **Elementos de seguridad:** barandas, pasamanos, hidrantes, equipos contra incendios, etc.

- **Señalización y nomenclatura:** Señalización vial horizontal y vertical. Elementos de nomenclatura: domiciliaria, comercial o urbana. Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información.

- **Gestión del espacio público:** La Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, para los proyectos que se planteen en el espacio público, considerará las políticas municipales de conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

- El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, como se establece en la “NORMA TÉCNICA ECUATORIANA NTE INEN 2 239:2000, ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO”, y lo establezca en la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

Art. 88. Mantenimiento de los espacios públicos.- El GADI y/o sus empresas procederán al mantenimiento especializado de los espacios públicos, tales como plazas, parques, vías, y áreas verdes para su adecuada conservación.

Art. 89. Accesibilidad al espacio público.- Los parques y zonas verdes, así como todas las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso y goce,

disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su uso. Se podrá cercar amurallar o cerrar los espacios públicos que por sus características funcionales requieran sus instalaciones algún tipo de protección que garanticen la seguridad de los usuarios y permanencia del mobiliario urbano.

Art. 90. Ocupación de espacios públicos por personas particulares, se sujetará a las disposiciones determinadas en el Art. 417 del COOTAD “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”; y al presente instrumento.

Art. 91. Ocupación del espacio público, aéreo o subsuelo. La provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano a cargo de particulares, en los que se utilice el espacio aéreo urbano o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, deberá contar con licencia de ocupación y utilización expedida por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural del Municipio de Ibarra correspondiente, previo a lo cual deberá contar con:

- Estudio de factibilidad técnica de la construcción propuesta, la coherencia de las obras propuestas con los planes de ordenamiento territorial, instrumentos de planificación y la utilización compatible con la condición del espacio.
- Informe favorable de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, Gestión de Obras y Construcciones y EMAPA-I para el uso subterráneo y aéreo del espacio público.
- Pago de tarifas y regalías establecidas en ordenanza específica para el efecto.
- En ningún caso estas obras podrán obstaculizar o impedir el acceso de los ciudadanos al espacio público.
- Se prohíbe la construcción de instalaciones de servicios básicos (electrificación, telecomunicaciones o afines) con ocupación aérea de los espacios públicos del cantón, salvo en condiciones que disponga la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural.

Art. 92. De los bienes dados en comodato y donación.- La Unidad de Activos de la Dirección de Gestión Administrativa y la Procuraduría Síndica realizarán una revisión cada dos años para la recuperación de los bienes públicos adjudicados en calidad de comodatos, donaciones, los mismos que al no estar vigentes y comprobarse usos distintos a los asignados que no benefician a la comunidad, cambio de directiva no actualizado, abandono, usufructo o la no construcción de algún equipamiento para el cual fue destinado, se revertirá al GADI de manera inmediata. De encontrar el incumplimiento de los acuerdos establecidos o ventas ficticias, o que benefician a un interés individual no se reconocerá las inversiones establecidas y se recuperará para beneficio del GADI.

Art. 93. Enlace entre los bienes privados y los elementos del espacio público.- Cuando por efectos de ordenamiento urbano, si un particular requiera usar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o espacios públicos para enlazar bienes privados entre sí, o bienes

privados y elementos en el espacio aéreo, a través de vías, puentes o pasos subterráneos u otras obras de interés urbano, deberá presentar:

- Un análisis de factibilidad técnica y de impacto urbano; y,
- Justificación de la coherencia de la obra propuesta con los planes e instrumentos que la desarrollen.
- En vías expresas, arteriales, colectoras; se deberá presentar estudio de tráfico.

Aprobado este estudio y obtenida la autorización por parte de la Administración Municipal, se procederá a pagar las tasas y regalías al GADI de conformidad con el COOTAD. Esta autorización no concede derechos reales a los particulares y hará prevalecer el interés general sobre el particular.

SECCIÓN II

SISTEMA VIAL - CATEGORIZACIÓN, DIMENSIONAMIENTO Y DERECHOS DE VÍAS

Art. 94. Categorización, y Dimensionamiento del Sistema Vial.- Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes, y al previsto en la planificación vial cantonal.

El sistema vial se sujetara a las especificaciones y dimensiones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas y Líneas Férreas y a las especificaciones, derechos de vías y áreas de protección especial contenidos en la presente ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales, se establece la siguiente clasificación:

a. Sistema Vial Urbano: Correspondiente a las zonas definidas como urbanas dentro de la presente Ordenanza; y,

b. Sistema Vial Rural: Correspondiente a las zonas definidas como áreas Rurales dentro de la presente Ordenanza.

Art. 95. Derecho de vías.- Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas, a los estudios y recomendaciones viales de la Dirección de Obras Públicas del GAD – I y la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, y constan en el siguiente cuadro donde se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías a nivel cantonal Urbano y Rural.

DERECHOS DE VÍAS PRINCIPALES A NIVEL CANTONAL:

Nombre	Tipo de Vía	Derecho de Vía	Retiro de Construcción
--------	-------------	----------------	------------------------

Autovía Ibarra – Otavalo (panamericana Sur)	Expresa	25	5
Autovía Ibarra – Rumichaca (panamericana Norte)	Expresa	35	5
Paso lateral los cañaverales	Expresa	35	5
Vía Ibarra - San Lorenzo	Expresa	25	5
Vía Parroquia Salinas – Urcuquí	Expresa	25	5
Anillo Vial	Expresa	27	5

Art. 96. Sistema Vial. Clasificación.- El Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera; para establecer los límites de velocidad se tomará en cuenta lo detallado en los Artículos 190, 191, 192 Y 193 del REGLAMENTO DE LA LEY ORGÁNICA DE TRANSPORTE TERRESTRE TRANSITO Y SEGURIDAD VIAL.

a. Vías Expresas.- Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- Soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia.
- Separan el tráfico de paso del tráfico local.
- Permiten una velocidad de operación hasta 70 km/h.
- No admiten accesos directos a lotes frentistas.
- No admiten el estacionamiento lateral.
- Admiten la circulación de líneas de transporte interurbanas o interprovinciales.

b. Vías Arteriales.- Enlazan las vías expresas y las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:

- Articulan las grandes áreas urbanas entre el.
- Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
- Permiten la circulación de transporte colectivo.
- Permiten el tráfico pesado mediante regulaciones.
- Permiten el acceso a predios frentistas.
- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel e incluyen señalización y semaforización adecuadas.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.

c. Vías arteriales principales.- Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales, como grandes sectores urbanos,

terminales de transporte, de carga o áreas industriales. Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y suburbanos, y rurales, proporcionando fluidez al tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias;
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural;
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad;
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares;
- Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional;
- No admiten el estacionamiento de vehículos; y,
- Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos;
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.

d. Vías arteriales secundarias.- Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general. Sus características funcionales son:

- Sirven de enlace entre vías arteriales primarias y las vías colectoras;
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad;
- No admiten estacionamientos laterales;
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad;
- Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que las vías arteriales principales;
- Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas y arteriales principales;
- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización;
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos;
- Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación; e,
- Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos;
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.

e. Vías Colectoras.- Sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas y comerciales de

menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones). Sus características funcionales son:

- Articulan sectores urbanos.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
- Permiten la circulación de transporte colectivo.
- Permiten el tráfico pesado con regulaciones.
- Permiten el acceso a los predios frentistas.
- Pueden permitir el estacionamiento lateral.
- Admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.

f. Vías locales.- Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso, ni de vehículos pesados, excepto vehículos de emergencia y mantenimiento. Pueden operar como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 50 km/h en áreas urbanas y 30 km/h en zonas de equipamientos de servicios sociales. Además los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 metros para conectarse con una vía colectora. Sus características funcionales son:

- Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.
- Tiene prioridad la circulación peatonal.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h en áreas urbanas y 30 km/h en zonas de equipamientos de servicios sociales.
- Admiten medidas de moderación de tráfico.
- Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.
- Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
- Dan acceso a los predios frentistas.
- Todas las intersecciones son a nivel.
- Permiten el estacionamiento lateral.

g) La vía denominada Periférico Sur, que enlaza las vías de la ciudad con la VÍA TRONCAL E-35, se la destina al desfogue de vehículos, para lo cual la velocidad máxima establecida para el desplazamiento será de 90 km/h. En caso de la vía denominada Anillo Vial, se establece una velocidad de 90 km/h, salvo en los tramos que estén urbanizados donde la velocidad se definirá previo estudio de ingeniería vial, una vez habilitada y comprobado el flujo de la misma.

Art. 97. Vías peatonales (referencia NTE INEN 2 243: 2000).- Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos fuera del espacio de la calzada. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular no será menor a 6,00 m. Y se demarcará en el mismo nivel de la calzada los espacios para la circulación peatonal como mínimo de 1,50m.

Art. 98. Cruces peatonales (referencia NTE INEN 2 246: 2000). Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de un metro en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo “cebra”), el ancho estándar es de cuatro metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1,80 m.

Art. 99. Refugios peatonales.- Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1,20 m. con una longitud mínima de cruce de 3,00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la norma NTE INEN 2 245.

Art. 100. Ciclo vías.- Están destinadas al tránsito exclusivo de bicicletas. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte público. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las ciclo vías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,50 y de doble sentido 2,40 m.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local, puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional). Cuando las ciclo vías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m.

Art. 101. Escalinatas.- Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 3,00 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía.

El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a la mitad del ancho mínimo de las escalinatas (1,50 m).

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: $2CH + 1H = 64$. La contrahuella máxima será de 0.17 m.

ESPECIFICACIONES MÍNIMAS PARA VÍAS:

Tipo de Vías	Volumen Tráfico (vehículos)	Velocidad Circulación (km/h)	Pendiente Máxima (%)	Longitud Máxima (m)
Expresas (concesión del estado)k,	1200-1500	70	6 %	Variable
Arteriales Principales	500-1200	50	6 %	Variable
Arteriales Secundarias	500-1000	50	8 %	Variable
Colectoras	400-500	50	8 %	1.000
Locales	400ó menos	30-50	12 %	400
Peatonales	-	-	20 %	-
Ciclo vías	-	10-30	-	-

Art. 102. Planificación Vial y transporte.- El plan Vial, de movilidad, accesibilidad y transporte a implementarse, tendrá las directrices generales conforme al mapa anexo y las características técnicas de las vías.

Art. 103. Predios afectados por el Plan Vial, de movilidad, accesibilidad y transporte.- independientemente de su forma de ocupación en vías menores de 12 m, deberán respetar el retiro frontal de 3m medidos a partir de la línea de fábrica, para futuras ampliaciones.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LAS VÍAS

TIPO	No. Carriles por sentido	Ancho carril	Parterre	Espaldón parterre	Acera	Espaldón	Cuneta	Carril de estacionamiento	Distancia paralela entre ellas	Ancho mínimo	Retiro de construcción
Unidad	Unidad	M	M	m	m	m		m	m	m	m
EXPRESA	3	3,65	6	1,8	--	2,5	SI	--	3000/8000	36,5	10
ARTERIAL PRINCIPAL	3	3,65	6	--	4	1,8	--	--	1500/3000	35,9	10
ARTERIAL SECUNDA	2	3,65	4	--	4	--	--	2,2	1500/500	31	5
COLECTORA - TIPO A	2	3,5	3	--	2,5	--	--	2	500/1000	26	3
COLECTORA - TIPO B	2	3,65	3	--	2,5	--	--	--	500/1000	22,6	3
COLECTORA - TIPO C	2	3,65	--	--	2,5	--	--	--	400/500	19,6	3
COLECTORA - TIPO D	2	3,5	--	--	2	--	--	--	400/500	18	3
LOCALES - TIPO A	2	3	--	--	2	--	--	--	400/500	16	3
LOCALES - TIPO B	1	3,5	--	--	3	--	--	2	200/300	15	3
LOCALES - TIPO C	1	3,5	--	--	3	--	--	2	200/300	14	3

LOCALES - TIPO D	1	3,5	--		2	--	--	2	200	13	3
LOCALES - TIPO E	1	3	--	--	2	--	--	2	200	12	3
LOCALES - TIPO F	1	3,5	--	--	2	--	--	--	200	11	3
LOCALES - TIPO G	1	3	--	--	1,5	--	--	--	100	10	3
LOCALES - TIPO H	1	3		--	1,5	--	--	--	100	9	3
LOCALES - TIPO I	1	2,8	--	--	1,5	--	--	--	100	8	-
LOCALES - TIPO J	--	--	--	--	1,5	--	--	--	80	6	--
PEATONALES - TIPO A	--	--	--	--	1,5	--	--	--	<100	6	--
PEATONALES - TIPO B	--	--	--	--	--	--	--	--	<50	3	--
ESCALINATAS	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2,4	--
CICLO VÍAS	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,50/ 2,40	--

Art. 104. Estacionamientos para vehículos.- Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:

- Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
- Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
- Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
- Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semi-remolque o remolque.
- Estacionamientos para vehículos ortopédicos

Art. 105. Cálculo del número de estacionamientos.- El cálculo del número de estacionamientos se determina conforme a los usos de suelo y a las normas de arquitectura y urbanismo.

CUADRO DE NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS

1. USO RESIDENCIAL	GENERAL	ÁREAS HISTÓRICAS
-INTERÉS SOCIAL	1 POR CADA 10 VIVIENDAS	1 POR CADA 10 VIVIENDAS
-PROYECTOS EN EDIFICIOS		
En lotes > a 300m ²	1 POR VIVIENDA	1 POR VIVIENDA (*)
-MULTIFAMILIAR		
-Departamentos < 40m ²	1 POR CADA 4 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS
-Departamentos = 40m ² a 70m ²	1 POR CADA 2 VIVIENDAS	1 POR CADA 5 VIVIENDAS (*)
-Departamento = 71m ² a 240m ²	1 POR CADA VIVIENDA	1 POR CADA 5 VIVIENDAS (*)
-Departamento > 240m ²	2 POR CADA VIVIENDA + 1 POR CADA 100 m ² DE EXCESO	1 POR CADA VIVIENDA (*)
2. USO COMERCIAL Y OFICINAS	GENERAL	
-HASTA 100 m ² DE ÁREA ÚTIL	1 POR CADA 100 m ²	IDEM (*)
>100m ² ÁREA ÚTIL	1 POR CADA 50 m ² EXCESO	IDEM (*)
-CENTROS COMERCIALES	1 POR CADA 25m ² EXCESO	IDEM (*)
3. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	GENERAL	
-EDUCACIÓN	1 POR CADA 100m ² DE CONSTRUCCIÓN	(*)
-Primaria y pre-primaria	1 POR 2 AULAS	
-Secundaria	1 POR AULA	
-Superior	4 POR AULA	
-CULTURA CULTO Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	1 POR CADA 20m ² DE CONSTRUCCIÓN	

-SALUD (2)	1 POR CADA 4 CAMAS	1 POR CADA 10 CAMAS
-ALOJAMIENTO	1 POR CADA 4 HABITACIONES	1 POR CADA 8 HABITACIONES
4. INDUSTRIAS Y BODEGAS		
-BAJO IMPACTO	1 POR CADA 100m ² LOTE	ÍDEM (*)
-MEDIANO IMPACTO	1 VEHÍCULO LIVIANO POR CADA 100m ² + 1 VEHÍCULO POR CADA 500m ² DE LOTE	
-INDUSTRIA PELIGROSA	1 VEHÍCULO LIVIANO POR CADA 500m ² DE CONSTRUCCIÓN + 1 VEHÍCULO PESADO POR CADA 500m ² DE LOTE	

(*) SIEMPRE QUE LAS CONDICIONES LO PERMITAN

(2) 60% PARA EL PÚBLICO Y EL 40% PARA EL PERSONAL

En todas las áreas de estacionamientos públicas y privadas dispondrán de forma obligatoria un área exclusiva para bicicletas; considerando un espacio de ancho equivalente al mínimo para un vehículo y tendrá la capacidad para 8 bicicletas con su respectivo mobiliario.

Los establecimientos de otro tipo no contemplados en el cuadro anterior deberán regirse en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

CAPITULO IV

DE LA ZONIFICACIÓN

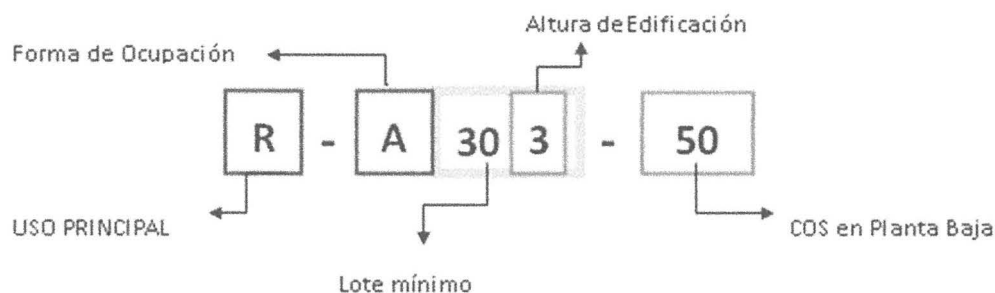
SECCIÓN I

DISPOSICIONES

Art. 106. Aspectos determinados por la zonificación.- La zonificación propuesta determina el uso principal asignado en función de la homogenización y vocación del territorio, la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiros, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación de suelo (COS PB) y coeficiente de utilización del suelo (COS.T).

Art. 107. Alcance: El alcance de la presente codificación se aplicará en todas las áreas urbanas y rurales de las parroquias urbanas del Cantón.

Art. 108. Codificación.- Para la codificación de los usos y la ocupación del suelo se establece un código alfanumérico compuesto de una sigla y tres dígitos cuyos significados son los siguientes:



La sigla identifica la forma de ocupación:

- **A:** Aislada
- **B:** Pareada
- **C:** Continua
- **D:** Línea de fabrica
- La codificación para Áreas Históricas = **CH** (Declaratoria de áreas históricas y Patrimoniales INPC).

Los primeros dígitos sustituyendo el número cero (0) por el dígito final; identifican la dimensión del lote mínimo:

- 200 m², 250 m², 300 m², 350 m², (...) 2000m² y demás autorizados.

El último dígito identifica el número de pisos permisible:

- 1 piso, 2 pisos, 3 pisos, 4 pisos, (...) y demás autorizados.

Art. 109. Tipos de zonificación.- Los diferentes tipos de codificación y sus parámetros se detallan en el Mapa de ocupación del suelo, de la presente Ordenanza.

Art. 110. **Altura de edificación.**- Si las condiciones técnicas lo permiten, la altura de edificación no tiene límite en todas las zonas urbanas ubicadas al interior de la vía perimetral o anillo vial, que se constituye en un límite a respetar con carácter de obligatorio. Fuera de esta vía, la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, determinará la factibilidad previo estudio de existencia de servicios y en una franja de hasta 100 metros hacia su exterior, fuera de este rango se sujetará a la zonificación estipulada en esta ordenanza. No se autoriza incremento de alturas en la zona del centro histórico o zonas patrimoniales, con la finalidad de preservar el contexto urbano arquitectónico y de la morfología innata de la ciudad. La distancia mínima de separación entre bloques hasta cuatro pisos será de 6.00 m, a partir de esta altura. La distancia de separación entre bloques y hacia una calle o avenida se incrementará en dos metros cada cuatro pisos adicionales.

Art. 111. **Adosamiento de Mutuo Acuerdo.**- Se podrá autorizar en caso que los propietarios de lotes colindantes, permitan mediante acto legalizado y notariado la ocupación de los retiros posteriores y laterales. En caso de no ser factible este acuerdo, la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o la Entidad Colaboradora, aprobará de acuerdo con

la imagen urbana predominante, para lo cual se tomará en cuenta al menos el 50 % de los predios de la cuadra donde se vaya a implantar la construcción.

Art. 112. En caso de que la zonificación determine parámetros que contradigan o sean incoherentes a una tendencia edificatoria de los predios colindantes de la cuadra con nivel de consolidación que sobrepase el 50 %, éstos tendrán la opción de ser analizados por la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Urbano o la Entidad Colaboradora, determinando retiros y forma de ocupación de acuerdo a la imagen urbana correspondiente al sector.

Art. 113. Lotes menores a los previstos en la zonificación: En el caso de existir, las edificaciones se sujetarán de conformidad con los Artículos 483, 484 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y art. 79 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y se permitirá el incremento de los coeficientes de ocupación **previo informe de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural.**

Art. 114. Asignación de codificaciones.- Cuando un lote contemple más de una codificación se solicitará la delimitación de las mismas a la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural y se sujetará a la que determine ésta Dirección.

Art. 115. Edificaciones en áreas históricas.- En las áreas históricas, si la edificación se encontrare dentro de las clasificaciones del inventario de edificaciones; y otras zonificaciones distintas, prevalecerán sobre la codificación general las características de la edificación existente de tipo patrimonial. Toda habilitación del suelo en Centro Histórico, se sujetará a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y a la normativa del capítulo específica de este instrumento.

Art. 116. Compatibilidad de los Usos del Suelo cantonal.- Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados se plantean las siguientes categorías:

- **Principal:** es el uso predominante de una zona de reglamentación.
- **Permitidos:** son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos.
- **Prohibidos:** son los usos que no son permitidos.

Art. 117. Zonificación y compatibilidad de usos del suelo cantonal:

CODIFICACIÓN	USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS (ACTIVIDADES Y EQUIPAMIENTOS)	LOTE MÍN.	FRENTE MÍN.	RETIROS				FORMA OCUP.	NÚM. DE PISOS	COS PB	COS. T	OBSERVACIONES
					FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	DIST. BLOQUES					
CH	ÁREAS HISTÓRICAS	CV1, CS1, EEB, EES, EEZ, EECM, CUB, COS.T, CUZ, CUCM, SB, SS, SZ, SCM, BB, BS, BZ, BCM, RDS, RDZ, RDC, REG, SEB, SEZ, APS, APZ, APCM, FS, FZ, FCM, TB, TS, EIB, BI, MI, TH (excepto I5510.02)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN DETERMINADOS EN LA ORDENANZA DE PATRIMONIO DEL GADI.
R-A604-50	RESIDENCIAL	CV1, EEB, EES, EEZ, EECM, CUB, COS.T, CUZ, CUCM, SB, SS, SZ, SCM, BB, BS, BZ, BCM, RDB, RDS, RDZ, RDC, REG, SEB, SES, SEZ, APS, APZ, APCM, FS, FZ, FCM, TB, TS, TZ, TCM, IFS, EIB, IFZ, MI, TH. (excepto I5510.02)	600	15	3	3	3	6	A	4	50	200	
R-B302-60			300	10	3	3	3	6	B	2	60	120	
R-B303-60			300	10	3	3	3	6	B	3	60	180	
R-B405-70			400	15	3	3	3	6	B	5	70	350	
R-B407-60			400	15	3	3	3	6	B	7	60	420	
R-B502-40			500	15	3	3	3	6	B	2	40	80	
R-B502-60			500	15	3	3	3	6	B	2	60	120	
R-B504-40			500	15	3	3	3	6	B	4	40	160	
R-B507-60			500	15	3	3	3	6	B	7	60	420	
R-C205-80			200	0	3	0	3	6	C	5	80	400	
R-C303-60			300	10	3	0	3	6	C	3	60	180	
R-C307-70			300	10	3	0	3	6	C	7	70	490	
R-C402-60			400	15	3	0	3	6	C	2	60	120	
R-D202-70			200	8	0	0	3	6	D	2	70	140	
R-D202-80			200	8	0	0	3	6	D	2	80	160	
R-D203-60			200	8	0	0	3	6	D	3	60	180	
R-D203-70			200	8	0	0	3	6	D	3	70	210	
R-D207-80			200	8	0	0	3	6	D	7	80	560	
R-D302-60			300	10	0	0	3	6	B	2	60	120	
R-D303-60			300	10	0	0	3	6	D	3	60	180	
R-D304-70			300	10	0	0	3	6	D	4	70	280	

R-D307-80			300	10	0	0	0	3	6	D	7	80	560	REQUIERE INFORME FAVORABLE DE GESTIÓN DE RIESGOS.
R-D502-50	RESIDENCIAL CONDICIONADO	CV1, CUB, BB, RDB, REG, TB,	500	15	0	0	0	3	6	D	2	50	100	
RC-D202-60			200	8	0	0	0	3	6	D	2	60	120	
RM-A502-40	RESIDENCIAL MIXTO	CV1, CS1, EEB, EES, EEZ, EECM, CUB, CUS, SB, SS, SCM, BB, BS, BZ, BCM, RDB, RDS, RDZ, RDC, REG, SEB, SES, SEZ, APS, APZ, FS, FZ, FCM, TB, TS, IFS, IFZ, BI, MI, TH (excepto I5510.02)	500	15	3	3	3	3	6	A	2	40	80	
RM-D302-60			300	10	0	0	0	3	6	D	2	60	120	
C-A1003-20	COMERCIAL	CV1, CS1, CE, CUB, COS.T, CUZ, CUCM, SS, RDB, RDZ, RDC, REG, SEB, SES, SEZ, APS, APZ, APCM, FS, FZ, TB, TS, TZ, TCM, EIB, IFZ, BI, MI, TH (excepto I5510.02)	1000	20	5/3	3	3	3	6	A	3	20	60	
C-B404-60			400	15	5/3	3	3	3	6	B	4	60	240	
C-B405-70			400	15	5/3	3	3	3	6	B	5	70	350	
C-B510-60			500	15	5/3	3	3	3	6	B	10	60	600	
C-C304-70			300	10	5/3	0	3	3	6	C	4	70	280	
C-C307-70			300	10	5/3	0	3	3	6	C	7	70	490	
C-D207-80			200	0	0	0	0	3	6	D	7	80	560	
AE-A501-50	AGRICULTURA SUSTENTABLE	CV1, EEB, EES, EEZ, EECM, CUB, SB, BB, BZ, BCM, RDB, RDS, RDZ, RDC, REG, SEB, SES, SEZ, SECM, APS, FS, FCM, TB, TZ, IFS, EIB, IFCM, BI, MI, AI, TH AP-02, AP-03, AP-04, FR-01, FR-02, FR-03, PS-01, SVS	500	15	5/3	3	3	3	6	A	1	50	50	REQUIERE INFORME FAVORABLE DE GESTIÓN DE RIESGOS.
AE-A1002-20			1000	20	5/3	3	3	3	6	A	2	20	40	CONSTRUCCIÓN 1 BLOQUE DE VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA PARA LA PRODUCCIÓN.
AE-A2001-20			2000	25	5/3	3	3	3	6	A	1	20	20	* NO ADMITE NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN.
AE-A5001-5			5000	30	5/3	3	3	3	6	A	1	5	5	
*AE-10000-0			10000	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
AE-A10001-2			10000	30	5	5	5	5	6	A	1	2	2	CONSTRUCCIÓN 1 BLOQUE

AE-A10001-5			10000	30	5/3	5	5	6	A	1	5	5	DE VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA PARA LA PRODUCCIÓN.
AE-20000-0			20000	50	-	-	-	-	-	-	-	-	* NO ADMITE NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN.
AE-A20001-1			20000	50	10	10	10	6	A	1	1	1	CONSTRUCCIÓN 1 BLOQUE DE VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA PARA LA PRODUCCIÓN.
AE-A20001-2			20000	50	10	10	10	6	A	1	2	2	
AE-A50001-5			50000	100	10	10	10	6	A	1	5	5	
*AE-100000-0			100000	100	10	10	10	0	-	0	0	0	* NO ADMITE NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN.
AE-A100001-1			100000	100	10	10	10	6	A	1	1	1	CONSTRUCCIÓN 1 BLOQUE DE VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA PARA LA PRODUCCIÓN
*AE-500000-0			500000	100	10	10	10	0	-	0	0	0	* NO ADMITE NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN.
AR-A502-40		CV1, EEB, EES, EEZ, EECM, CUB, CUZ, SB, BB, BS, BZ, BCM, RDB, RDS, RDZ, RDC, REG, SEB, SES, SEZ, APS, FS, FZ, FCM, TB, TS, TZ, TCM, IFS, EIB, IFZ, IFCM, BI, MI, AI, TH, AP-01, AP-02, AP-03, AP-04, FR-01, FR-02, FR-03, PS-01, PS-02	500	15	5/3	3	3	6	A	2	40	80	NO PERMITE UBICACIÓN DE PLANTELES AVÍCOLAS.
AR-A1002-20	AGRÍCOLA RESIDENCIAL		1000	20	5/3	3	3	6	A	2	20	40	
AR-A2002-20			2000	25	5/3	3	3	6	A	2	20	40	
AR-A2502-20			2500	25	5/3	3	3	6	A	2	20	40	
AR-A5002-10			5000	30	5/3	3	3	6	A	2	10	20	
R-AE-A10001-5	RESIDENCIAL AGROECOLÓGICO	CV1, EEZ, EECM, CUB, SB, BB, RDB, RDS, RDC, REG, SEB, SES, APS, APZ, FZ, TB, TS, IFS, EIB, ESCM, BI, MI, AI, TH, AP-02, AP-03, AP-04, FR-01, FR-02, FR-03, PS-02	10000	30	5/3	5	5	6	A	1	5	5	NO PERMITE UBICACIÓN DE PLANTELES AVÍCOLAS. LOTES SUPERIORES A 10000 M ² COS PB SERÁ 2%.

A-A502-50	AGRICULTURA	CV1, EEZ, EECM, CUB, SB, BB, BS, BCM, RDB, RDS, RDZ, RDC, REG, SEB, SES, SECM, APS, FZ, TB, IFS, EIB, IFZ, IFCM, ESCM, BI, MI, AI, TH (excepto Discotecas y Karaoke, Salas de Baile, Peñas, Bares, billares), AP-01, AP-02, AP-03, AP-04, FR-01, FR-02, FR-03, PS-01,	500	15	5/3	3	3	3	6	A	2	50	100	CONSTRUCCIÓN 1 BLOQUE DE VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA PARA LA PRODUCCIÓN.
A-A1001-20			1000	20	5/3	3	3	3	6	A	1	20	20	
A-A2001-20			2000	25	5/3	3	3	3	6	A	1	20	20	
A-A2501-10			2500	25	5/3	3	3	3	6	A	1	10	10	
A-A2501-20			2500	25	5/3	3	3	3	6	A	1	20	20	
A-A2502-10			2500	25	5/3	3	3	3	6	A	2	10	20	
A-A5001-1			5000	30	5/3	3	3	3	6	A	1	1	1	
A-A5001-10			5000	30	5/3	3	3	3	6	A	1	10	10	
A-A5002-5			5000	30	5/3	3	3	3	6	A	2	5	10	
*A-10000-0			10000	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
A-A10001-5			10000	30	5/3	5	5	5	6	A	1	5	5	
A-A10002-5			10000	30	5/3	5	5	5	6	A	2	5	10	
A-A20001-2			20000	50	10	10	10	10	6	A	1	2	2	
A-A20001-3			20000	50	10	10	10	10	6	A	1	3	3	
A-A25001-2			25000	50	10	10	10	10	6	A	1	2	2	
A-A50001-5			50000	100	10	10	10	10	6	A	1	5	5	
A-A50001-10			50000	100	10	10	10	10	6	A	1	10	10	CONSTRUCCIÓN 1 BLOQUE DE VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA PARA LA PRODUCCIÓN.
A-A50002-5			50000	100	10	10	10	10	6	A	2	5	10	
*A-100000-0			100000	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
A-A100002-3			100000	100	10	10	10	10	6	A	2	3	6	
A-A200001-1			200000	100	10	10	10	10	6	A	1	1	1	
T-B502-60	TURISMO	CV1, CS1, CUB, CUZ, CUCM, SB, BB, RDS, RDZ,	500	15	5/3	3	3	3	6	B	2	60	120	
T-C302-60			300	10	5/3	0	3	3	6	C	2	60	120	

	PÉTREOS																		AMENAZA DE DESLIZAMIENTOS. DE PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN ASIGNADOS SEGÚN EL PROYECTO, REQUIERE INFORME FAVORABLE DE GESTIÓN DE RIESGOS.
RRNR-0	CONCESIÓN MINERA S.E.	FR-02, EM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CONCESIÓN MINERA: ORO, SECTORES ESTRATÉGICOS. DE PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN ASIGNADOS SEGÚN EL PROYECTO, REQUIERE INFORME FAVORABLE DE GESTIÓN DE RIESGOS.
BP-0	ÁREAS DE CONSERVACIÓN	IFS, IFZ, FR-02, SVS, BP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	BOSQUES PROTECTORES. NO SE PERMITE NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN. NO PERMITE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS, GANADERAS O EXTRACTIVAS.
Aph-0	PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA	PS-01, PS-02, FR-02, EA, SVS, APH, ZI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PROTECCIÓN DE HUMEDALES, NO ADMITE NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN.
RIO-0	RÍO TAHUANDO	FR-02, EA, RDC, SVS, APH, ZI, IAR (E38Y E39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NO ADMITE NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN.
PT-0	PROTECCIÓN PÁRAMOS	IFS, FR-02, PA, SVS, APH, BP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ÁREAS DE PROTECCIÓN DE PÁRAMOS, NO ADMITE NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN.

FRANJA PROTECCIÓN	PROTECCIÓN ECOLÓGICA HUMEDALES	IFS, AP-02, FR-02, PS-01, PS-02, SVS, APH, BP, ZI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ART. 64 REGLAMENTO A REGLAMENTO LEY RECURSOS HÍDRICOS USOS Y APROVECHAMIENTO DEL AGUA. NO ADMITE NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN. AGRICULTURA CONTROLADA ORGÁNICA DE CICLO ROTATIVO.
EROSION-0	ZONAS EROSIONADAS Y EN PROCESO	IFZ, IFCM, ESZ, CE, ESCM, AI, IAR, AP-03, FR-02, EA, SVS, ER,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NO ADMITE NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN DESTINADA A LA VIVIENDA, PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN ASIGNADOS SEGÚN EL PROYECTO PREVIO INFORME FAVORABLE DE GESTIÓN DE RIESGOS.
DESIZAM-0	RIESGOS NATURALES	FR-02, SVS, ZDM, ZI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ZONAS VULNERABLES DE AMENAZAS NATURALES, NO ADMITE NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN.
AH-0-0	ZONA ARQUEOLÓGICA	EEZ, COS.T, CUZ, EIB, FR- 02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICAS, PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL EQUIPAMIENTO.
PROTVIAS-0	DERECHO DE VÍA	FR-02, ZDM, ZI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	NO ADMITE NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN.
GAS-0	PLANTA DE GLP	CE, IAR	-	-	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	PLANTA DE ENVASADO DE GLP, REQUIERE INFORME DE GESTIÓN DE RIESGOS, NO ADMITE NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN DESTINADA A VIVIENDA.

SECCIÓN II

GESTIÓN TERRITORIAL

Art. 118. Gestión de la Planificación Municipal.- Para la gestión municipal, se ha determinado conforme a lo que determina el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, las siguientes áreas:

Las zonas urbanas, rurales, y núcleos urbanos de las parroquias rurales se definirán en base al resultado de los estudios de asentamientos y formas de ocupación que se hayan generado por el crecimiento de la población y a las características definidas en los Artículos 13 y 14 de la presente ordenanza.

a. Las zonas delimitadas como urbanas: Establecidas por la forma de crecimiento urbano con niveles de consolidación de la estructura urbana, y además, cuentan con los servicios de infraestructura y equipamientos, deberá observar recomendaciones técnicas consideradas en las normas sobre accesibilidad y radios de influencia del equipamiento barrial, así como, de la norma obligatoria INEN 1607 sobre las densidades poblacionales; y parámetros del INEC.

b. Áreas Urbanas – Marginales: Las zonas rurales se determinan por la forma de crecimiento urbano con niveles de formación o conformación de la estructura del asentamiento, con densidades dispersas de población y que además cuentan parcialmente con los servicios de infraestructura, y equipamientos básicos.

SECCIÓN III

NÚCLEOS URBANOS RURALES

Art. 119. Uso y ocupación de suelo dentro de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales.- El uso de suelo a ser destinado al territorio comprendido en la jurisdicción de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, estará determinado conforme las respectivas ordenanzas destinadas para cada GAD rural conforme al uso de suelo cantonal.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial, deberá en coordinación con la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural del GAD Municipal de San Miguel determinar y actualizar las respectivas ordenanzas que determine el control del uso y ocupación de suelo conforme a los lineamientos, políticas y demás requerimientos que establezcan los planes de desarrollo y ordenamiento parroquial en concordancia con el cantonal y provincial, conservando las premisas que genera la normativa cantonal y nacional vigente. Para la definición de los núcleos urbanos serán verificados, conforme a las características detalladas en los artículos 11 al 15 de esta ordenanza.

CAPITULO V

NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

SECCIÓN I

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 120. Sujeción a la norma vigente.- Toda edificación nueva se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación establecida en la **presente Ordenanza, normas del Código Ecuatoriano de Construcción, Código de Arquitectura y Urbanismo, Ordenanza que Norma la Arquitectura y el Urbanismo en el Territorio del Cantón Ibarra, Ordenanza que Norma la igualdad e inclusión social de las personas con discapacidad en el cantón Ibarra y a las siguientes normas generales:**

a. Retiros: No son susceptibles de construir, a excepción de los retiros laterales y posteriores en los que se permitirá únicamente construcciones en planta baja y con cubierta inaccesible, siempre y cuando no sobrepase el COS PB establecido y cumplan con las condiciones de habitabilidad confort y funcionalidad, para los pisos superiores deberá existir un acuerdo con los vecinos debidamente notariado.

b. Derechos de vía: áreas de protección de una vía vehicular y férrea.

c. Retiros Frontales: Los retiros son áreas de previsión para ensanchamiento de vías, protección y seguridad frente alto tráfico y tránsito, parqueaderos y estacionamientos provisionales, seguridad y derecho de vista. Los retiros frontales serán encespadas y arborizados, se permitirá áreas pavimentadas solo para el uso de estacionamientos hasta el 50% del área verde. En las zonas múltiples y que tengan uso comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera y no se permitirán estacionamientos, cerramientos, ni obstáculo alguno.

d. Retiros Laterales: Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, se permitirá cubrir con losas inaccesibles.

e. Retiros Posteriores: Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva. Los cuales podrán ser ocupados por lavanderías, BBQ.

f. Altura máxima: La altura de edificaciones se considerará hasta la última losa incluyendo la tapa gradas, exceptuando las cisternas, y cajas de ascensores. Cuando las edificaciones tengan cubiertas inclinadas se considerará la altura de edificación hasta el alero de la cubierta.

g. Cerramientos: Los cerramientos tendrán una altura mínima de 2,4 metros en el frente y máxima de hasta 3 metros en los cerramientos laterales y posteriores y además rematados con una cornisa que guarde armonía con las edificaciones. El cerramiento será Ciego o transparente de acuerdo al sector establecido en esta Ordenanza.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 2,4 metros de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la Ciudad.

h. Fachadas: Todas las fachadas de las edificaciones deberán estar recubiertas por los mismos materiales de la fachada principal, o en su defecto deberán ser enlucidas y pintadas. Las fachadas hacia los colindantes sin edificar, deberán ser enlucidas y pintadas.

i. Culatas: Todas las culatas de las edificaciones deberán ser enlucidas o resanadas y pintadas de color blanco.

j. Terrazas: En toda edificación que tenga prevista una ampliación futura en altura, no se deberá dejar visto hierros de posibles columnas, materiales de construcción o casetas que atenten contra la imagen y ornato de la ciudad.

k. Voladizos: A excepción de las áreas patrimoniales a conservarse, se permitirán voladizos de hasta el 25 % del ancho de la acera sin llegar a sobrepasar en ningún caso los 0,80 m., medidos desde la línea de fábrica. Siempre y cuando los edificios contiguos lo tengan; propiciando siempre la unidad morfológica de la manzana. En caso de edificación en línea de fábrica desde una altura mínima de 3 metros. Siempre y cuando no contradigan la Regulación No. CONELEC – 002/10 referente a Distancias de seguridad de conductores a edificaciones; no se permitirá voladizos en las edificaciones que contengan en su acera frontal la línea pública de transmisión eléctrica aérea.

a. Soterramiento de cables: Toda edificación deberá dejar una caja de revisión por cada servicio a contratar y se ubicaran en el piso, con las tapas debidamente señalizadas, para las conexiones de las acometidas domiciliarias de los servicios básicos de electrificación, telecomunicaciones o afines.

b. Ascensores: Es obligatorio su instalación en edificios cuya altura sea superior a cuatro plantas, que se contarán todos los subsuelos en casos de haberlo. En edificaciones que utilicen el quinto piso como espacio complementario de las viviendas con acceso en el quinto piso (departamento tipo dúplex), no se requerirá ascensor hacia esta planta.

c. Transformadores: Toda construcción que requiere una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovoltiamperios (50 Kva), deberá contemplar un recinto especial de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de instalación eléctricos de las dimensiones y requisitos que en la empresa eléctrica, siempre que no sea factible su instalación en postes o que no se trate de cámaras modulares compactas.

d. Distancias de seguridad de conductores a edificaciones: Toda edificación deberá cumplir con la Regulación No. CONELEC – 002/10, que determina las distancias de seguridad entre la red eléctrica y las edificaciones, a fin de limitar el contacto y acercamiento de las personas, con el objetivo de salvaguardar la integridad física de las personas. La Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural a través de la Comisaría de Construcciones, será la encargada de emitir un informe de cumplimiento de las distancias de seguridad.

e. Construcción bajo el nivel del suelo: Se podrán diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo siempre y cuando se cumplan todas las normas del Código de Arquitectura y urbanismo, de los reglamentos correspondientes para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el COS.T y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

f. Modificación de altura de entepiso: La altura de entepiso de cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto.

Art. 121. Exclusión de áreas de servicio comunal para el cálculo del COS.T.- Para el cálculo del COS.T, se excluyen las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones horizontales generales, ascensores, ductos de basura, estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelos. Además no se contabilizarán las áreas de equipamiento comunal establecidas por las normas municipales, si las áreas de equipamiento excedieran a las establecidas en tales disposiciones.

Art. 122. Obligación de respetar el diseño original en edificaciones construidas antes del 3 de mayo de 1996.- Las edificaciones construidas antes de la vigencia de la Ordenanza de 3 mayo de 1996, siempre y cuando cuenten con permisos de construcción y que por nuevos datos de zonificación pueden incrementar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo y la altura, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado. Solo en el caso de que se realicen modificaciones internas y ampliación en altura deberán hacer los ajustes estructurales necesarios al sistema constructivo.

Art. 123. Obligación para edificaciones a modificarse.- Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación o remoción, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán sujetarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior y a las exigencias establecidas en el presente instrumento.

Art. 124. Edificación en Predios que no cumplan la zonificación propuesta.- Los predios existentes menores en área y que no cumplan con la presente zonificación, podrán solamente edificar máximo el 60 % del COS PB del lote. Respetando las diferentes normas específicas del área donde se encuentran implantados, tomando en cuenta, altura de edificación, retiros, etc., y respetando las normas de arquitectura y urbanismo.

Art. 125. Accesibilidad de las personas al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas).- La Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, previo a la aprobación de los proyectos urbanos y arquitectónicos a nivel cantonal, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán observar las Normas de accesibilidad de las personas con discapacidad, adulto mayor, etc. al medio físico establecidas por el INEN, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras existentes sobre la materia, en caso de no cumplir con este requerimiento.

Art. 126. Los constructores dentro del territorio cantonal del GADI.- Deberán realizar la inscripción profesional únicamente los arquitectos e ingenieros civiles, quienes posean sus

títulos profesionales debidamente registrados en la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Investigación (SENESCYT), el GADI otorgará la licencia para ejercer dicha actividad económica en el cantón, y los Costos se establecerán en la ordenanza de servicios técnicos administrativos.

Art. 127. Derecho de autor.- En edificaciones cuyo profesional creador hubiese registrado su obra ante la máxima instancia nacional relacionada a la propiedad intelectual (Instituto Ecuatoriano de la Propiedad Intelectual “IEPI”), será reconocida su obra por el GADI, y en el caso de modificación de ésta por un profesional distinto al creador, deberá presentar la autorización notariada del autor; con el fin de garantizar los derechos sobre sus obras conforme a lo establecido en las leyes respectivas.

SECCIÓN II

DE LAS SUBDIVISIONES

Esta sección se remitirá a lo establecido en el TÍTULO IX - DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES, CAPÍTULO II - FRACCIONAMIENTO DE SUELOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES – COOTAD, Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y gestión del Suelo, también aplicable a todos los centros urbanos de las parroquias rurales determinadas mediante ordenanza del GADI.

Art. 128. Definición.- Conforme a la **Primera Disposición Reformatoria, numeral 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y gestión del Suelo, al Art. 470 del COOTAD** “Fraccionamiento y reestructuración.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, *se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo descentralizado municipal o metropolitano.* Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada (...)”.

En fraccionamientos con vías donde se requiera extensión de redes, éste se aprobará como anteproyecto para la realización de las obras referentes a: agua potable, alcantarillado, aceras y bordillos, adoquinado o empedrado y red eléctrica soterrada, luego de ejecución y entrega al GADI, se aprobará el fraccionamiento definitivo, en cumplimiento al numeral 5 de la Primera Disposición Reformatoria de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión del Suelo.

No se aprobarán fraccionamiento de lotes en terrenos emplazados en zonas de riesgos o con peligro de deslizamiento. Se aprobará previo informe favorable de la dirección de riesgos del GADI.

Art. 129. En las áreas urbanas, no se autorizarán fraccionamientos de predios que no cuenten con la dotación de infraestructuras de servicios básicos, y en aquellos que no se ha realizado el traspaso de dominio de las áreas verdes y comunitarias a favor del GADI. Las afectaciones viales automáticamente se considerarán públicas, conforme lo establece el COOTAD en el Art. 417 literal a) Constituyen bienes de uso público: las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación.

Art. 130. En las áreas rurales, se sujetará a lo dispuesto en el Art. 471 del COOTAD “Fraccionamiento agrícola.- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola (...)”.

Art. 131. Trazado de lotes.- Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Tanto la superficie cuanto el frente mínimo de los lotes serán los establecidos en la zonificación respectiva, pero se admitirá una tolerancia hasta del diez por ciento (10%); en la superficie de los lotes resultantes en un máximo de 40% del número de lotes.

Todos los lotes, deberán tener acceso desde las vías, o a través de pasajes. Los pasajes deberán tener un ancho no menor a 6,00 m, sobre una longitud máxima de 30 m, con la incorporación de elementos para la señalización de los espacios de circulación peatonal. No se autoriza volado al pasaje y la edificación no sobrepasará los 6 m de altura. Las instalaciones de los servicios básicos de energía eléctrica, telecomunicaciones y similares obligatoriamente serán soterrados, según lo determina el COOTAD en el Art. 466. Se deberá respetar el frente mínimo establecido en la zonificación.

En todo fraccionamiento y urbanización, los lotes esquineros tendrán un 20% más de área que la estipulada en la zonificación, con la finalidad de compensar el área útil en relación a los otros predios.

Áreas verdes y equipamiento comunal.- Toda subdivisión contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, según el Numeral 4 de la **Primera Disposición Reformatoria** de la **Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.-** 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”

El lote designado para el área verde o comunal no será menor al lote mínimo establecido en la zonificación del sector, conforme a la presente ordenanza y al plan de ordenamiento territorial vigente. Se ubicarán con frente a una calle existente o en proyecto, en ningún caso dicho frente podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación. Y deberá cumplir las condiciones establecidas como si se tratase de un lote más. Las áreas verdes podrán ser entregadas en un máximo de 2 cuerpos, cumpliendo con las exigencias de lote y frente mínimo detalladas en la zonificación.

Las terrazas o espacios descubiertos de las edificaciones podrán ser consideradas como áreas verdes, siempre que sean consideradas dentro del proceso de declaratoria de propiedad horizontal, y se determine mediante el estudio técnico que se garantizará su conservación, permanencia, durabilidad y acceso.

Art. 132. Áreas no aptas para espacios verdes y equipamiento.- No podrán ser destinadas para espacios verdes y equipamiento las áreas por las cuales crucen las líneas de alta tensión, derecho de vías conforme ley de caminos, autopistas, canales abiertos, acueductos, poliductos y ductos, franjas de protección de quebradas y riberas de ríos, terrenos inestables, terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35 %), y áreas ubicadas en zonas de riesgo.

Art. 133. Lote mínimo en predios adquiridos por división judicial o extrajudicial por Sucesión de Causa de Muerte.- En los casos de subdivisión de un predio adquirido por división judicial o extrajudicial o por Sucesión de Causa de Muerte, el tamaño del lote mínimo no podrá ser menor hasta en un 25% a la zonificación existente en el área.

Art. 134. Documentos que deben adjuntarse.- En el caso de divisiones de predios por Sucesión de Causa de Muerte, en el trámite de autorización se deberá adjuntar la documentación habilitante que determine la posesión efectiva de los bienes a favor de los interesados. En el caso de subdivisiones de hecho con existencia de construcciones, el propietario deberá justificar las edificaciones presentando las autorizaciones municipales de construcción.

Art. 135. Autorización de división en áreas históricas.- En las áreas históricas, para autorizar las divisiones del suelo, se tomarán en cuenta las siguientes disposiciones: se permite la subdivisión de unidades prediales con edificaciones, solamente cuando están 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 conservará un área libre de terreno igual o mayor al área construida en planta baja.

No se permite la división del suelo de los predios en los que se hallan implantadas edificaciones patrimoniales sean monumentales, obras de arte y de interés especial. Estos inmuebles son aquellos que están catalogados como de protección absoluta y no podrán subdividirse como tampoco agregarse nuevas edificaciones a menos que éstas sean accesorias o provisionales para uso de seguridad, información o mantenimiento.

Art. 136. Posibilidad de acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.- Los predios construidos que no cumplan con el área mínima para fraccionarse, podrá acogerse a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y las disposiciones de la Sección correspondiente en esta ordenanza.

Art. 137. Subdivisiones por afectación.- Podrán ser legalizadas por la GADI las subdivisiones que se produzcan por afectación del Plan vial o porque una de las partes conformantes de un predio se destinen a uso público, para lo cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural procederá a la aprobación de estas subdivisiones y la Dirección de Avalúos y Catastros procederá al catastro de los lotes resultantes.

En toda subdivisión de lotes, se aplicará lo establecido en la presente Ordenanza de acuerdo a la clasificación de espacios verdes o áreas comunales.

Art. 138. Fraccionamiento rural.- Los fraccionamientos a realizarse fuera del límite urbano (aprobado legalmente por Concejo Municipal), se sujetarán a lo que determine la Disposición Reformatoria primera de la LEY ORGANICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES.

SECCIÓN III

DE LAS URBANIZACIONES

Art. 139. Definición.- Son urbanizaciones las habilitaciones de suelo donde se diseñan y planifican los lotes, la infraestructura de servicios básicos, vías, áreas comunitarias y equipamientos. Se sujetarán a las disposiciones sobre el uso del suelo y zonificación establecida en la presente Ordenanza.

Art. 140. Aprobación mediante ordenanza.- El Concejo Municipal aprobará mediante ordenanza toda urbanización que se realice dentro de las áreas urbanas del Cantón Ibarra. Previamente, la Entidad Colaboradora o la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, emitirá el informe correspondiente para conocimiento de la Comisión de Planificación y Presupuesto.

Art. 141. Protocolización de la ordenanza.- La ordenanza que el Concejo Municipal apruebe para cada urbanización una vez protocolizada en una de las Notarías Públicas del Cantón Ibarra constituye la autorización para ejecutar las obras de urbanización. El Urbanizador deberá notificar por escrito su iniciación a la Dirección de Gestión de Obras Públicas y Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural; cuyo plazo no deberá superar los dos años.

Art. 142. Procedimiento para la obtención del informe favorable.- El procedimiento para obtener el informe favorable de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegada para este fin, contempla tres etapas:

- El otorgamiento de un informe preliminar sobre la zonificación, usos del suelo, normas sobre áreas de protección, geometría de las vías y emisión de directrices viales, emitido exclusivamente por la Unidad de Administración Urbana.
- Informe de revisión y aprobación del Anteproyecto emitido por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegada para este fin.
- Informe favorable de aprobación del Proyecto de Urbanización emitido por Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegada para este fin.

Art. 143. Sujeción a la normatividad de las Empresas públicas prestadoras de servicios.- Los proyectos de urbanización se sujetarán a las normas y disposiciones sobre redes y servicios de agua potable, alcantarillado por la EMAPA-I, energía eléctrica, telecomunicaciones y afines obligatoriamente serán soterradas y se someterán a las disposiciones establecidas por los organismos e instituciones competentes; además cumplirán con las políticas y normas necesarias que expida el GADI para dar cumplimiento al Art. 466.1 del COOTAD.

Art. 144. Sanción por alteración de documentos.- La alteración o la suplantación de los planos urbanísticos, de perfiles y rasantes, de instalaciones de agua potable, Alcantarillado sanitario y pluvial, red de energía eléctrica y telefónica, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para aprobar el proyecto definitivo de la urbanización, será sancionado con la inmediata revocatoria de la ordenanza de aprobación.

Art. 145. Término para entrega de informes.- La Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural entregará al solicitante el informe básico, directrices viales, y, el ente público o privado delegada para este fin entregará el informe de revisión del anteproyecto de urbanización en el término de 15 días laborables por cada etapa, contados a partir de su correspondiente fecha de presentación. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueren negativos, la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegada para este fin, emitirá un informe en el que señalará las razones que motivaron tal pronunciamiento. Este informe reingresará conjuntamente con las rectificaciones o correcciones realizadas por el proyectista.

Art. 146. Sujeción a los planos y especificaciones técnicas.- Toda urbanización aprobada, se sujetará y ejecutará estrictamente de conformidad con los planos debidamente aprobados por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o el ente público o privado delegado para este fin y el Concejo Municipal; además, con las especificaciones técnicas determinadas por las Direcciones de Gestión de Desarrollo Urbano y Rural, Gestión de Obras y Construcciones, las diferentes empresas de servicios básicos y la Ley de Defensa contra Incendios en su Art. 108 documento 7. Los planos y todos los datos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del promotor de la urbanización y presupone la utilización exclusiva de terrenos del urbanizador.

Art. 147. Responsabilidad en la ejecución de obras.- Los trabajos de urbanización deberán ser ejecutadas por el urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en su respectiva ordenanza de urbanización (no mayor a dos años), para garantizar la ejecución de las obras se entregará una garantía al GADI por el valor total de las obras a ejecutarse, dicha garantía podrá ser hipotecaria con todos los lotes de la urbanización, tomando en cuenta que el GADI deberá obtener la primera hipoteca, garantía bancaria o pólizas, las cuales se efectivizarán y podrán ser usadas por el GADI para ejecutar las obras que no fueron concluidas.

Art. 148. Exoneración de tasas.- El GADI no exonerará de ninguna tasa, contribución o derecho que se origine en la presente Codificación, salvo las que determine en forma expresa la ley.

Art. 149. Trazado de lotes.- Los lotes de una urbanización tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Tanto la superficie cuanto el frente mínimo de los lotes serán los establecidos en la zonificación respectiva, pero se admitirá una tolerancia hasta del diez por ciento (10%) del 40% de los lotes resultantes y del quince por ciento (15%) en el frente de lotes de forma irregular. La relación frente –fondo del lote no superará 1: 3.

No se aprobarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al treinta y cinco por ciento (35%), salvo que existan justificativos y soluciones técnicas en relación con los riesgos de prevención y protección ante deslizamientos.

En todo fraccionamiento y urbanización, los lotes esquineros tendrán un 20% más de área que la estipulada en la zonificación, con la finalidad de compensar el área útil en relación a los otros predios.

Art. 150. Sistema vial para urbanización.- Contemplará un sistema vial de uso público integrado a los proyectos viales correspondientes; se sujetará a las disposiciones de la

presente codificación, a las normas establecidas en la Ley de Caminos, líneas férreas, zonas de protección de oleoductos, envasadoras de GLP (gas licuado de petróleo) y líneas de transmisión eléctrica, franjas de protección de ríos, quebradas, lagunas y de zonas arqueológicas, de protección natural y ecológicas.

Art. 151. Obras.- Una vez aprobado el proyecto definitivo y la protocolización de la ordenanza particular de urbanización, el urbanizador deberá ejecutar las siguientes obras:

- Movimiento de tierras;
- Apertura de calles hasta la sub rasante de vías y pasajes;
- Las calles y pasajes podrán ser: adoquinados, pavimentados, o asfaltados conforme las regulaciones especiales aprobadas y controladas por la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones;
- Construcción de bordillos y aceras;
- Instalación de redes de agua potable y alcantarillado;
- Redes soterradas de electrificación y alumbrado público; y,
- Redes soterradas de telecomunicaciones y similares.

Art. 152. Obras en vías colindantes.- Las obras ubicadas en las vías colindantes o linderos del programa o proyecto habitacional de urbanización, estarán a cargo del constructor o promotor, exclusivamente en la parte que a él le corresponda, de acuerdo con las necesidades del proyecto. En caso que el promotor ejecute obras que beneficien a los colindantes, el GADI emitirá títulos de crédito por contribución especial de mejoras y le devolverá al urbanizador la parte correspondiente.

Art. 153. Plazos.- Las obras de urbanización autorizadas, se iniciarán, ejecutarán y entregarán a la GADI dentro de los plazos contemplados en el cronograma de ejecución de obras presentado por el urbanizador y aprobadas por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural no mayor a los dos años.

Art. 154. Transferencia de dominio a favor del GADI.- El urbanizador, a través de la ordenanza particular de urbanización, transferirá a favor del GADI el dominio de los inmuebles destinados para parques recreacionales, áreas verdes y para equipamiento comunal de la urbanización y vías, cuyos linderos y superficies se determinarán en dicho instrumento legal. Su uso no podrá ser cambiado ni transferido a personas naturales en el futuro, salvo casos especiales que serán aprobados por el Concejo Municipal, previo informes técnicos de las direcciones municipales competentes.

Art. 155. Todo urbanizador construirá y entregará sin Costo al GADI las redes de infraestructura, para las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electrificación, telecomunicaciones y afines, debidamente soterradas y con el cableado respectivo.

Art. 156. Áreas verdes y Equipamiento.-

En toda urbanización y fraccionamiento del suelo y solo en las zonas urbanas, se entregará al GADI el quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Esta entrega de área verde será por una sola vez, y se someterá al Numeral 4 de la Primera Disposición Reformativa de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 157. Determinación de áreas verdes, espacios comunitarios y recreativos.- De conformidad con el plano general de la urbanización, deben quedar determinados y diseñados los espacios físicos destinados para áreas verdes. Es obligación del promotor incluir el diseño de los espacios verdes, comunitarios básicos y recreativos.

Art. 158. Equipamiento comunal.- El urbanizador deberá ejecutar obligatoriamente las obras necesarias para el equipamiento comunal, de acuerdo con lo planteado en el Proyecto de Urbanización, el GADI no permitirá el cambio de uso de suelo para lo cual fue previsto por parte de los urbanizadores o usuarios, a fin de precautelar el cumplimiento de la Ley y los intereses de los habitantes de la urbanización.

Art. 159. Mantenimiento de áreas verdes y espacios comunales para tal propósito.- El GADI no transferirá los espacios físicos comunales y de áreas verdes para otros fines, salvo casos especiales debidamente justificados y aprobados por el Concejo Municipal; y, podrá mediante la celebración de convenios, donaciones a terceros, comodatos y otros mecanismos legales, propiciar la realización o ejecución de los referidos servicios comunales.

Art. 160. Prohibición de subdivisión.- Los lotes de la urbanización no podrán ser subdivididos en otros de menor tamaño a los estipulados en la zonificación vigente del Cantón, ni aún a título de particiones sucesorias. Esta condición constará en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo.

Art. 161. La subdivisión de hecho de cualquiera de los lotes pertenecientes a una urbanización, no será reconocida por la GADI.

SECCIÓN IV

PROGRAMAS HABITACIONALES DE BENEFICIO SOCIAL

NORMAS GENERALES

Art. 162. Definición.- Se denominan programas o proyectos habitacionales de beneficio social a aquellos inherentes a la producción y oferta pública o privada de soluciones de vivienda de acuerdo con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, orientado a satisfacer las necesidades de las familias de ingresos medios y bajos de la población del cantón Ibarra, sujetándose a lo determinado en la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social.

Art. 163. Para los fines determinados en la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social, se entiende como vivienda de interés social a aquellos programas de urbanización y vivienda cuyo valor máximo que incluya el terreno, vivienda y obras de urbanización no superen el monto que establezca la autoridad nacional (Ministerio de Desarrollo Urbano y

Vivienda “MIDUVI”). Aplicando y respetando en todos los procesos estrictamente las ordenanzas municipales del GADI y serán calificados por el MIDUVI.

Art. 164. Utilización del Régimen de Propiedad Horizontal.- El GADI propiciará la declaratoria de bienes bajo el régimen de propiedad horizontal en los Programas de Vivienda de Beneficio Social e Interés Público, como mecanismo para el mejoramiento ambiental y aprovechamiento del espacio en las áreas urbanas del cantón.

Art. 165. Convenios.- El GADI suscribirá convenios, con entidades públicas y/o privadas, que le permitan la aplicación de la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social. Sujetándose estrictamente a las ordenanzas municipales del GADI.

Art. 166. Supervisión Municipal.- La Dirección de Gestión de Obras y Construcciones, responsable de la Fiscalización de Urbanizaciones supervisará los programas habitacionales hasta la terminación de las obras de urbanización y vivienda, contando con la organización y participación activa de la comunidad a través de procesos de autogestión.

Art. 167. Prohibición de ocupar ciertas áreas.- Los programas habitacionales no podrán ocupar áreas fuera del perímetro urbano o que tengan en proceso de desarrollo un proyecto urbano arquitectónico de carácter público o privado: o que en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Ibarra sean considerados de interés productivo, ecológico, arqueológico, franjas de protección vial, franjas de servidumbre de las líneas de transmisión eléctrica, franjas de ríos y barrancos, zonas de riesgos, áreas de protección de envasadoras GLP, poliductos y otros no aptos para el desarrollo territorial.

Art. 168. Carácter de soluciones habitacionales.- Estos programas o proyectos deben contemplar soluciones habitacionales a ser ejecutadas bajo la modalidad de urbanización con vivienda de carácter progresivo y/o edificios, con la dirección técnica y bajo la responsabilidad de un profesional técnico competente (arquitecto o ingeniero civil)

Art. 169. Calificación de un programa o proyecto de vivienda como interés social por parte del GADI.- Para la aprobación el interesado deberá entregar previamente la calificación generada por el MIDUVI en observancia al Reglamento que establece las condiciones técnicas para la calificación de proyectos inmobiliarios de vivienda social (...) del Acuerdo Ministerial No. 220, además cumplirá con lo establecido en la presente Ordenanza.

Art. 170. Zonas para su desarrollo y ejecución.- El GADI permitirá el desarrollo y ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social y público; bajo Costo de carácter progresivo en los predios que se ubiquen:

- En zonas que posean cobertura de todos los servicios básicos de acuerdo con lo previsto en el plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorio del Cantón Ibarra; y en el Catastro de predios vacantes.

Art. 171. Certificado de factibilidad técnica.- Con este propósito las empresas de servicios extenderán previamente el certificado de factibilidad técnica. Si tales entidades determinan que no existe factibilidad técnica de provisión inmediata de servicios, el promotor

propondrá la alternativa de modalidad de abastecimiento, de acuerdo con lo previsto en las respectivas empresas de dotación de servicios.

Las normas dictadas en esta ordenanza son de estricto cumplimiento para los programas habitacionales de interés social y público, prevaleciendo sobre todo tipo de convenio público o privado.

SECCIÓN V

PROGRAMAS Y PROYECTOS DE CARÁCTER PROGRESIVOS

Art. 172. Definición.- Son programas o proyectos de carácter progresivo, aquellos que cuenten con estudios técnicos completos y susceptibles de evolucionar y desarrollarse por etapas claramente determinadas al inicio de las obras, de tal manera que a partir de la construcción de obras básicas de urbanización y vivienda, se pueda proseguir con la realización de las posteriores fases o etapas de urbanización consideradas.

Art. 173. Responsabilidad en las etapas posteriores.- La ejecución de las etapas posteriores será responsabilidad de la organización comunitaria del programa o del propio beneficiario de la solución. El GADI a través de la Dirección de Gestión de Participación Ciudadana apoyará la promoción, organización y respaldará el trabajo comunitario, familiar y la autogestión correspondiente.

Art. 174. Aprobación del GADI.- La aprobación de los programas o proyectos de Interés social es responsabilidad y función del GADI a través de su Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, dentro del ámbito cantonal.

En la respectiva aprobación municipal se señalará con claridad la etapa o etapas de la urbanización a desarrollarse y ejecutarse, las que se sujetarán a los planos, zonificación y vivienda y demás parámetros contemplados para este propósito en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Ibarra y en la presente codificación.

Art. 175. Tipos.- La ejecución de Programas o Proyectos de carácter progresivo contemplan los siguientes tipos:

- Programa o proyecto habitacional de carácter progresivo- Consiste en la construcción de las obras básicas de urbanización y construcción de viviendas unifamiliares o en edificios multifamiliares, por etapas claramente determinadas.
- Permitirá la dotación de servicios y vivienda básicos de infraestructura a cargo del promotor quien programará la ejecución y desarrollo del resto de los niveles de urbanización en etapas posteriores la gestión mancomunada de los propios usuarios sujetándose a la supervisión del GADI y de las correspondientes Empresas de servicios públicos.
- Vivienda de carácter progresivo: Se define como una estructura o solución habitacional básica, aquella diseñada de tal forma que inicie con una vivienda mínimo funcional y permita su futura ampliación o terminación sobre la base del diseño de una solución completa, definitiva, debidamente aprobada.

- La vivienda básica se compone de una unidad sanitaria conformada por accesos, baño, cocina y dormitorio, con evacuación a una red domiciliaria, y acometida de servicios básicos, cuya envolvente lo constituyen techo y paredes exteriores, contenida en un área mínima edificada de cuarenta metros cuadrados (40 m^2) y recomendable cuarenta y dos metros cuadrados (42 m^2), e implantado obligatoriamente en un lote mínimo de setenta y dos metros cuadrados (72 m^2).

- La construcción de estas soluciones habitaciones nuevas debe regirse por las normas contempladas en la presente codificación.

Art. 176. Requisitos.- Los interesados en que se califique su programa o proyecto como de interés social progresivo, deberá acompañar los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Sr. Alcalde.
- Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad.
- Presupuesto de obra de edificación y/o urbanización.
- Certificado de avalúos y catastros que señale el valor real del predio.
- Especificaciones técnicas generales del Programa de vivienda.
- Tipo de financiamiento y valor final para la comercialización de la vivienda, lo que establezca la ley.
- Certificación que el proyecto cuenta con financiamiento para la construcción de la obra.
- Presentación de Anteproyecto: urbanísticos y arquitectónicos. (Original y copia).
- Informe de Reglamentación Cantonal o directrices viales.
- Cronograma valorado del proyecto.
- Área de los lotes de terreno mínimo $72,00 \text{ m}^2$, frente $6,00 \text{ m}^2$, relación máxima 1:3.
- Características mínimas de una vivienda:
 1. Área de cocina.
 2. Área de baño.
 3. Área de habitación.
- Condiciones de habitabilidad en primera etapa.
 1. Previsión de crecimiento COS PB hasta 60% y COS.T 120%.

El proyecto con carácter progresivo deberá ser aprobado con las alternativas de crecimiento finales, en el modelo tipo propuesto.

Art. 177. Sujeción a las normas de uso del suelo en áreas de desarrollo urbano.- Los programas o proyectos habitacionales contemplados en esta sección, se deberán ubicar en las zonas consolidadas y en las áreas en proceso de consolidación urbana al interior del o los

perímetros urbanos aprobado por el Concejo Municipal, se sujetarán a las normas de uso de suelo establecidas en el anexo correspondiente que rige para los sectores en los que se implanten y se permitirá su densificación cuando las factibilidades técnicas y los parámetros de diseño proporcionados por las instituciones de servicio y establecidos en los reglamentos así lo determinen.

Art. 178. Suelo comunitario.- Como suelo comunitario se entenderán a todos aquellos espacios de áreas verdes, equipamiento y vías que tengan el carácter comunal.

Art. 179. Normas técnicas y especificaciones.- Las normas técnicas y especificaciones para la construcción de programas o proyectos habitacionales de beneficio social de carácter progresivo, se sujetarán a las disposiciones conforme a los organismos e instituciones prestadores de servicios básicos como son agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y similares que además serán soterrados conforme a lo que dictamine el GADI.

Art. 180. Número de etapas y tiempo de ejecución.- Las urbanizaciones progresivas podrán ser construidas por etapas, el establecimiento del número de etapas a ejecutarse, será determinado por el promotor, sin embargo, el proyecto deberá contemplar el diseño integral de la urbanización y vivienda en hasta cinco etapas.

El tiempo de ejecución de las obras de urbanización y vivienda correspondientes a la etapa propuesta por el promotor, se programará para un período de dos años, renovable.

Art. 181. Determinación detallada de los trabajos a ejecutarse.- Los trabajos que de manera obligatoria se comprometa a ejecutar el constructor o promotor del programa o proyecto de solución habitacional bajo el sistema de urbanización y vivienda progresiva, se señalarán en forma detallada en la documentación técnica, en los planos y cronogramas de ejecución física constantes en la correspondiente aprobación particular de Urbanización.

Art. 182. Conformación obligatoria del Comité de Beneficiarios.- Será responsabilidad y obligación del promotor del programa o proyecto, la conformación básica del Comité de Beneficiarios de Vivienda del Proyecto, que será verificado por el GADI previa la suscripción del acta de entrega recepción del programa o proyecto en la etapa de ejecución correspondiente.

SECCIÓN VI

DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 183. Sujeción al régimen de Propiedad Horizontal.- Pueden declararse en régimen de propiedad horizontal, las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que de acuerdo con el Reglamento y Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

Art. 184. Sujeción a la normatividad técnica vigente.- Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, parámetros de construcción y densidades, contemplados en la zonificación establecida para el sector y las normas específicas contenidas en la presente ordenanza.

Art. 185. Sujeción a la normatividad de las Empresas de Servicios.- Las edificaciones que se constituyan bajo el Régimen de Propiedad Horizontal se sujetarán a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, establecidas por los organismos competentes. Además, se regirán por las siguientes disposiciones especiales:

- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas. Cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en el local que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal se dispondrá de un medidor independiente.
- Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación distribuidora hasta conectar con las bajantes o con la red general de colectores del edificio.
- Las instalaciones eléctricas, telecomunicaciones y afines serán centralizadas y soterradas. Cada unidad contará con su propio medidor de electrificación alimentado desde el tablero general.
- La normativa contra incendios se aplicará para edificios mayores a 4 pisos o en edificaciones que alberguen a más de 25 personas en un solo bloque (Reglamento de Prevención y Mitigación contra Incendios, Capítulo II, Art. 5).

Art. 186. Número máximo de unidades por grupo.- El número máximo de unidades en propiedad horizontal por grupo será:

CUADRO GRUPOS PARA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CUADRO Nro. 1.

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA
A	Hasta 5		
B	6. a 10	Hasta 20	Hasta 40
C	11 a 20	21 a 40	41 a 80
D	21 a 40	41 a 80	81 a 160
E	41 a 70	81 a 140	161 a 280
F	> 71	> 141	> 281

Art. 187. Construcción de espacios comunales.- Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, para la construcción de los espacios comunales de uso

general, se sujetarán a la clasificación establecida en el anexo respectivo y serán realizadas por el promotor del proyecto.

Art. 188. Clasificación de los espacios comunales.- Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos: espacios construidos, áreas recreativas, retiros frontales y áreas de circulación vehicular y peatonal.

Art. 189. Especificaciones para los espacios comunales.- Los espacios generales de uso comunal se sujetarán a las siguientes disposiciones:

No se exigirá espacios comunales ni áreas verdes cuando cada unidad declarada en propiedad horizontal tenga un acceso directo a una vía con servicios existente. Se aplicará hasta el grupo B (10 unidades habitacionales).

1. Espacios construidos: Los grupos C, D, E y F tendrán portero o conserje o en su defecto facilidades para servicio de guardianía mínima externa.

Los grupos C, D tendrán una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme con las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo y que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados (20 m²). Se debe incluir los servicios higiénicos para cada sexo y un mesón de cocina.

Para los grupos E y F, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente, para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados (400m²), en la que debe incluirse los servicios higiénicos diferenciados para cada sexo y para personas con discapacidad.

Se podrán ubicar las áreas verdes y comunales en la terraza de los edificios o en cualquier lugar de la propiedad, siempre y cuando tengan un ingreso comunal y condiciones de seguridad. Estas áreas no serán contabilizadas en el número de pisos del edificio.

2. Áreas recreativas: Las edificaciones de vivienda de los grupos B, C, D, E y F tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados (15 m²) por unidad de vivienda. Las edificaciones de vivienda de los grupos E y F tendrán un área recreativa de diez metros cuadrados (10 m²) por unidad de vivienda, con un mínimo de trescientos metros cuadrados (300 m²). Estas áreas deberán ser concentradas, de uso general, manteniendo un acceso comunal y además podrán conformarse en dos cuerpos. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular, peatonal y retiros frontales.

3. Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a tres pisos que vaya a ser declarada en propiedad horizontal de los grupos C, D, E, y F; las comerciales; las industriales, así como las destinadas al equipamiento público estarán obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

4. Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal de los grupos E y F, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de GLP para ser distribuido por

tubería a cada departamento, de acuerdo con las normas dispuestas por el INEN y a la Ley de Defensa contra incendios en su Art. 54,55 y 347 Documento 7. El control de consumo se realizará a través de contadores individuales.

5. Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a viviendas de los grupos E y F, se podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, esta deberá emplazarse en el punto del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

6. Áreas de circulación vehicular y peatonal: su diseño se sujetará a las disposiciones de la presente codificación y del Código de Arquitectura y Urbanismo.

SECCIÓN VII

INTENSIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 190. Definición.- Con el propósito de intensificar la ocupación del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo, los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento del Coeficiente de ocupación de suelo (COS PB) de 15%, altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general de esta Ordenanza.

Art. 191. Incremento del COS PB y el COS.T en edificaciones no destinadas a vivienda.- Cuando el uso de las edificaciones proyectadas no se destinen a vivienda se podrá incrementar el COS PB al cinco por ciento (5%) y el COS.T se calculará multiplicando dicho COS PB por el número de pisos de la zonificación del lote, sin alterar la altura y retiros. En el caso de edificaciones que contemplen otros usos además de vivienda y la superficie de estos otros usos sea superior al diez por ciento (10%) del área total del edificio, podrá incrementar el COS PB en quince por ciento (15%) y el COS.T será este porcentaje multiplicado por el número de pisos que determine la zonificación del lote, respetando los retiros.

Art. 192. Incentivo al COS.T.- Con el propósito de mejorar la imagen urbana y las condiciones ambientales de las soluciones habitacionales, los programas o proyectos podrán intensificar el COS.T –Coeficiente de Ocupación del Suelo (10%) en la medida que su diseño evite el fraccionamiento del suelo en lotes o propicie la integración parcelaria. Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido, cumplirán con las siguientes disposiciones:

- Deberán respetar el uso del suelo y los retiros generales hacia las vías públicas, de acuerdo con lo establecido en la zonificación general;
- Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal;
- El incremento del COS.T significará la posibilidad de incremento del número establecido de viviendas en la Reglamentación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial del Cantón; y,

• Los incrementos posibles del COS.T, estarán en función directa al porcentaje de incremento que el proyecto a través de esta medida, propicie en la liberación de suelo comunitario sobre el establecido en el artículo anterior y se sujetarán al siguiente cuadro:

INCREMENTO DEL SUELO COMUNITARIO %	INCREMENTO DEL COS.T %
0 a 10%	10%
11 a 20	25%
21 a 30%	35%
31 ó más%	50%

Art. 193. Requisitos que deben cumplirse.- Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales de esta Ordenanza, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y las siguientes situaciones:

- Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector.
- Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de Propiedad Horizontal.
- En las áreas patrimoniales, los predios podrán acogerse a la intensificación señalada siempre y cuando, los nuevos coeficientes de ocupación y de utilización y especialmente, la nueva altura, no afecten a la unidad morfológica del tramo ni de la manzana donde se ubica el predio.
- Más las disposiciones siguientes:
- Las intervenciones sobre un conjunto de dos o más unidades agregadas, mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones; y,
- Toda intervención sobre más de 2 predios que en conjunto superen el 50% de la superficie de su manzana, debe considerar la conformación del parque de manzana para uso de los propietarios contribuyentes.
- Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original, ante sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza; y,
- En el caso de edificaciones construidas antes de la presente Ordenanza, que requieran realizar ampliaciones mejorando el remate de cubierta y respetando la altura permitida y que contribuyan a integrar la imagen urbana, el Coeficiente de Utilización del Suelo podrá ser flexible hasta en 20 % adicional.
- Cuando se busque obtener terreno adicional edificable.

Art. 194. Intensificación del número de pisos.- En edificaciones que permitan mantener plantas libres y áreas de estacionamientos en subsuelos o primeras plantas de la edificación se compensará estos espacios en altura, determinando el área utilizada para estos fines comunitarios y compensándola en el área en número de pisos. En caso de que exista dotación de mayores espacios comunales a los establecidos dentro de la presente codificación en las

edificaciones por parte del constructor, se podrá compensar esa área de igual manera en altura, haciendo un cálculo proporcional al espacio utilizado en metros cuadrados (m^2).

Art. 195. Intensificación del número de pisos en vías principales.- Los propietarios de predios, podrán solicitar el incremento en número de pisos, superior a la establecida en la zonificación de uso y ocupación de suelo cantonal.

En terrenos con frente a avenidas o vías principales, cuyo ancho sea mayor a 12 metros, y el tamaño del lote supere los $300 m^2$ de área, la zonificación a aplicarse relacionado a la altura de edificación, será de 4 pisos o más, siempre y cuando se deje un retiro frontal mínimo de 5 metros. En el caso de que las vías sean mayores a 12 metros, se aplicará un proporcional a la altura de edificación, en relación al ancho de la vía, es decir, si existe una vía de 15 metros de ancho, se aplicará los 5 pisos, 18 metros de ancho, se aplicará 6 pisos, etc. La relación a la altura de edificación y ancho de vías, obedece al factor de asoleamiento que debe existir entre edificaciones, con el fin de brindar características de confort dentro de las edificaciones.

En los casos que proyecten el crecimiento en altura, se presentará el estudio al Departamento de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural del GAD Ibarra, con la finalidad de revisar la propuesta y los retiros.

Art. 196. Suelo Creado.- Para efectos del presente articulado, se denomina “Suelo Creado” al área a ser construida por sobre lo establecido en la zonificación contenida en la presente ordenanza.

Para acceder a incremento de edificabilidad y número de pisos (máximo 2) adicionales a la zonificación permitida, los proyectos deberán cumplir:

- Estar ubicados en predios correspondientes a las Zonas comerciales y en lotes de más $300 m^2$ con frente a vías expresas, colectoras y arteriales señaladas en la zonificación. Tomando en cuenta el plano de zonificación, no se permitirá el suelo creado en las zonas definidas como áreas históricas.
- Los lotes con áreas menores a los exigidos podrán acogerse a la presente ordenanza siempre y cuando realicen previamente un proceso de integración parcelaria, y se justifique el número de estacionamientos necesarios.
- En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección de ciudad o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o de ciudad, expresamente calificados como tales por el Concejo Municipal.

Art. 197. 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. Deberán ajustarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en esta Sección.

Art. 198. Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.- La captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del Municipio de Ibarra de la siguiente manera:

1. A través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.
2. A través de la compensación social en suelo o plantas libres para espacios públicos.

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

Para efectos de la compensación social prevista en el literal 3 del numeral anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural o el órgano que le sustituyera en sus funciones, suscribirá el respectivo convenio con el administrado.

Para efectos de la compensación social prevista en el literal 3 del numeral anterior, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

Art. 199. Cuantía de contribución especial por Suelo Creado.- La cuantía general por suelo creado, será calculada en relación al número de pisos adicionales a ser autorizados, con aplicación de la siguiente fórmula.

$$CE = S(t) * \frac{10\% * V(AIVA)}{AUT} * AB(p)$$

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 (Área de Intervención Valorativa Urbana) correspondiente al terreno. (Valor por metro cuadrado de terreno, conforme al catastro municipal actualizado)

AUT = Área Útil Total de Construcción asignada por la ordenanza (COS PB Autorizado).

AB (p) = Área Total de Construcción a incrementarse de los pisos autorizados

SECCIÓN VIII

DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Art. 200. Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y el Código de Arquitectura y Urbanismo, debiendo además, observarse lo siguiente:

Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionado con el análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que están de acuerdo con las mejoras y más modernas

prácticas de la ingeniería estructural en el ámbito internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sismológicas similares a las nuestras.

En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse, claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente del edificio.

SECCIÓN IX

DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Art. 201. Consideración de normas para la prevención contra incendios.- Todo proyecto arquitectónico y urbano para uso público y edificios de más de cuatro departamentos, deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa contra Incendios, sus Art. 1, 8,9 documento 6, Art 108 y 122 documento 7, el Código de Arquitectura y Urbanismo y los reglamentos inherentes al tema de la Prevención contra Incendios, con su respectiva aprobación.

Art. 202. Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación o remoción, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán sujetarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior.

Art. 203. Después de la aprobación del proyecto durante la construcción del edificio, el Municipio y el Cuerpo de Bomberos, realizaran inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas, este control lo deberá realizar el Cuerpo de Bomberos.

SECCIÓN X

PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES

Art. 204. El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales. La Dirección de Desarrollo Urbana y Rural en coordinación con la Dirección de Gestión Ambiental para el efecto establecerán la siguiente clasificación:

a. Áreas de protección ecológica: Son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como suburbano;

b. **Áreas de valor paisajístico:** Son los espacios que, en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico, y,

c. **Elementos naturales:** Son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples).

Los usos y la conservación de estas áreas, paisajes y elementos vinculados a las áreas pobladas, serán protegidos mediante planes de manejo específicos.

Art. 205. Autorización para talas o reforestación.- La vegetación existente tanto en espacio público como en privado deberá protegerse de acciones que conlleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones, se solicitará autorización del Ministerio del Ambiente conforme a lo que determina la ley pertinente, en coordinación con el GADI, a través de la Dirección de gestión Ambiental.

Art. 206. Obligación de hacer constar en los planos la vegetación existente.- Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación, que constituye parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies nativas y endémicas en peligro de extinción y tradicionales. En los planos de levantamiento del estado actual se hará constar los árboles en su posición real con los datos de la especie.

Art. 207. Vegetación en taludes.- Todos los taludes que no requieren muros de hormigón o piedra deberán estar cubiertos por vegetación natural de tipo matorral o rastrera.

Art. 208. Porcentaje mínimo de vegetación en áreas no ocupadas con edificaciones.- Las áreas no ocupadas con edificación, deberán tener por lo menos un setenta por ciento (30 %) de vegetación de tipo huertos y áreas forestales que serán fomentadas por el GADI a través de la Dirección de Gestión Ambiental.

Art. 209. Prohibición de restar visibilidad a las áreas protegidas.- Prohíbese la colocación de ningún aviso publicitario, comercial o construcción alguna que reste visibilidad a las áreas de protección paisajística.

Art. 210. Obligación de arborizar en urbanizaciones.- El urbanizador deberá arborizar las áreas verdes de veredas y parterres de vías, con especies endémicas de la zona, y cumplirá igualmente con las especificaciones de la Dirección de gestión Ambiental. Los frentistas deberán mantener, los espacios verdes en aceras, parterres.

Art. 211. Zonas verdes y equipamiento.-

Toda urbanización contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, cuya superficie se determinará en función del número de habitantes, lo estipulado en el Numeral 4 de la Primera Disposición Reformatoria de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el Código de Arquitectura y Urbanismo. Las áreas destinadas al equipamiento comunal y servicios de infraestructura básicos, serán entregadas al GADI totalmente terminadas, de acuerdo con el proyecto aprobado, previo informe de la Dirección

de Gestión de Obras y Construcciones. El mantenimiento de las áreas comunales será responsabilidad del urbanizador hasta la entrega definitiva al GADI.

SECCIÓN XI

PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

Art. 212. Ordenamiento del paisaje.- Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o patrimonial, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones;
- En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo;
- La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorías ambientales.

Art. 213. Áreas de protección de taludes.- En taludes que superen los 10,00m de altura se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

- a. En taludes entre 30 y 45 grados, el área de protección será de 10,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior;
- b. En taludes entre 45 y 60 grados, el área de protección será de 20,0 m en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- c. En el caso que el talud sea mayor a 60 grados, perpendicular, o ángulo negativo, el área de protección será de 50,00m en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- d. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. El área protección se constituye en el retiro de construcción.
- e. El proyecto arquitectónico podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes, sin perjudicar los predios colindantes.

f. Todos los taludes cuya altura sea menor a 5,00m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art. 214. Áreas de protección de quebradas.- En quebradas se observaran las siguientes áreas de protección y condiciones:

a. En quebradas con pendientes menores a 10 grados, el área de protección será de 10 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada;

b. En quebradas con pendientes mayores a 10 grados y menores a 60 grados, el área de protección será de 15,0 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada;

c. En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 20,0 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.

d. El borde superior de quebrada o talud será definido por la Dirección de Avalúos y Catastros e informe de la Unidad de Gestión de Riesgos del GADI. En la definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y constituirá el límite de la zonificación de protección de quebrada.

e. El área de protección se constituye en el retiro de construcción. En el caso de urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamientos de visitas, áreas de vegetación protectora.

f. Estas franjas se constituirán obligatoriamente en vía en caso de urbanización, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan, en cuyo caso se considerarán como retiro de construcción.

g. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

h. En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones.

i. Para habilitar suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe de la Dirección de Avalúos y Catastros sobre el estado de la propiedad del área rellenada e informe favorable de las empresas de servicios públicos correspondientes.

j. No se podrá edificar sobre rellenos de quebradas ni sobre líneas de alcantarillado ni cerrar quebradas con edificaciones.

k. En terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se podrá edificar únicamente en las áreas no rellenadas, previa presentación del informe de estabilidad de suelo firmado por un profesional responsable e informe favorable de las empresas de servicios públicos correspondientes y la secretaría nacional de gestión de riesgos.

Art. 215. Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas.- Se someterá a lo dispuesto en el Art. 64 del Reglamento Ley Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua, que detalla “Zonas de Protección Hídrica: Extensión y Modificación.- La zona de protección hídrica tendrá una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales, pudiéndose variar por razones topográficas, hidrográficas u otras que determine la Autoridad Única del Agua en coordinación con la Autoridad Ambiental Nacional. La extensión indicada podrá modificarse en las siguientes circunstancias:

a) En el entorno inmediato de los embalses; y,

b) Cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes (...).”

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos susceptibles a inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la GADI.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hídricas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en las normativas ambientales vigentes.

Las fajas de protección de borde superior de ribera de río, lagunas, embalses, será definido por la Dirección de Avalúos y Catastros, conjuntamente con la máxima Autoridad de Demarcación Hidrográfica (SENAGUA). En la definición deberá contener el dato de la pendiente del talud del río en grados y porcentaje y constituirá el límite de la zonificación de protección de río, laguna o embalse.

Art. 216. De aguas subterráneas.- Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la EMAPA-I para su criterio técnico y a la Dirección de Gestión Ambiental para su aprobación; igualmente se tomará en consideración lo establecido en el Art. 66 del Reglamento Ley Recursos Hídricos Usos y Aprovechamiento del Agua.

En tal virtud se prohíbe:

- Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad degraden o contaminen las condiciones de esta agua.
- Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.
- Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá cumplirse con el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño.

- Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental con la autorización de la Autoridad Única del Agua.

- Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que sólo será otorgado cuando no exista factibilidad de servicio de alcantarillado y se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y se entregue las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

Art. 217. Planificación preventiva.- Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos que sean avalados por instituciones académicas y la máxima autoridad competente. No se autorizará la implantación de edificación alguna en zonas de riesgos.

Art. 218. El riesgo en la construcción.- Si el predio donde se vaya a edificar una vivienda se encontrara en zona de riesgos naturales de baja vulnerabilidad ante inundaciones, deslizamientos en masa, riesgo volcánico, etc.; el propietario deberá solicitar un Informe de vulnerabilidad, emitido por la SECRETARÍA DE GESTIÓN DE RIESGOS, en coordinación con la Unidad de Riesgos de la Dirección de Gestión Ambiental; quienes determinarán la factibilidad técnica para implantar o no la construcción.

Sobre la base de esta información, se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante notario público; siempre y cuando el uso permitido sea compatible con la zonificación.

Art. 219. Construcciones sismo resistentes.- Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra. Los proyectos estructurales cumplirán lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, diseño sismo resistente, y otras especificaciones técnicas relacionadas, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

CAPITULO VI

DE LOS PROCEDIMIENTOS

SECCIÓN I

GENERALIDADES

Art. 220. Entes de control.- El Concejo Municipal, las Direcciones de Gestión y demás dependencias del GADI, serán las encargadas de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones del presente instructivo.

Art. 221. Revisión y aprobación de proyectos.- Todo proyecto arquitectónico o urbanístico será revisado, autorizado y aprobado por el GADI a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural o una Entidad Colaboradora suscrita previamente mediante un Convenio, que cuente con suficiente estructura administrativa, profesional y técnica, con plena

capacidad legal y económica, que regule el ámbito del servicio, requisitos, obligaciones y derechos.

Los proyectos que previo informe negativo no hayan sido aprobados por la entidad colaboradora, deberán ser ingresados mediante el trámite correspondiente a la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, para su respectivo análisis y aprobación de acuerdo con las leyes y normativas vigentes.

Art. 222. En caso de solicitudes de instituciones públicas o privadas, para proyectos de equipamientos de servicios e infraestructuras en zonas rurales, éstos deberán contar con el respaldo correspondiente de los GAD Parroquiales Rurales, y a su vez deberán ser socializados en coordinación con la Dirección de Participación Ciudadana del GADI.

Art. 223. Revocatoria del permiso.- La Dirección de Desarrollo Urbano y Rural revocará cualquier permiso o certificación expedida, si se comprueba que existen vicios en los procedimientos o se han presentado en las solicitudes y planos correspondientes, datos falsos, dolosos o representaciones gráficas erróneas de cualquier índole que fueren, si existiese una norma legal superior que se contrapongan o de existir reclamos de terceros afectados, bajo exclusiva responsabilidad del propietario y proyectista.

Art. 224. Los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado ya sea de ingeniería, estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, vial o de telecomunicaciones, requerirán la aprobación municipal y deberán ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional técnico competente (arquitecto, ingeniero civil o especialista) respectivo que posea su título profesional registrado en el SENESCYT.

Art. 225. Para realizar cualquier tipo de intervención urbanística o arquitectónica como.- Dividir un terreno, certificación de uso de suelo, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar, modificar o restaurar construcciones existentes; se respetarán las normas de zonificación establecidas por esta Ordenanza y las regulaciones contenidas la Norma Ecuatoriana de la Construcción “NEC”, las Normas INEN correspondientes, normas internacionales, y el Código de Arquitectura y Urbanismo.

Las afectaciones viales que consten en los planos autorizados por el GADI o entidad colaboradora (arquitectónicos, fraccionamientos, legalizaciones) automáticamente pasarán a ser de uso público, los mismos que en lo posterior no serán sujetos de indemnización alguna.

Art. 226. Las edificaciones pueden realizarse mediante tres formas de intervención:

a. Trabajos varios: intervenciones menores, construcciones nuevas de hasta 20,00 m², no requieren aprobación de planos, pero si un esquema gráfico arquitectónico con la implantación y ubicación de la propuesta, detalle estructural de lo que se va a realizar con responsabilidad de seguimiento técnico por parte de un profesional técnico competente, y deberá estar dentro de lo que permite la zonificación, uso de suelo y morfología del sector. En las zonas y edificios declarados patrimoniales o centros históricos se deberá presentar un estudio de intervención elaborado por un arquitecto.

b. Para obras menores como reparaciones, mantenimiento, cerramiento, excavaciones menores a 3,00 m, etc. Que no modifiquen fachadas o atenten la estabilidad de la edificación, pueden ser realizadas directamente por el propietario con el permiso de trabajos varios, donde se especifique textual y gráficamente los trabajos a realizarse. En las zonas y edificios declarados patrimoniales o centros históricos se deberá presentar un estudio de intervención elaborado por un arquitecto.

c. **Con aprobación de planos arquitectónicos y estructurales:** construcciones mayores de 20,00 m², deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad del profesional técnico competente (arquitecto o ingeniero civil o especialista). Para construcciones mayores previstas en las leyes de la arquitectura y urbanismo o de la ingeniería (civil, eléctrica, electrónica, etc.), deberá contratarse al técnico especialista de cada área. En las zonas y edificios declarados patrimoniales o centros históricos se deberá complementar con un estudio de intervención elaborado por un arquitecto.

Para planos arquitectónicos de cuatro casas en adelante se aprobarán como anteproyecto arquitectónico siempre y cuando en el pasaje o vía de ingreso haya la necesidad de realizar extensión de redes de agua potable, alcantarillado, aceras y bordillos, adoquinado o empedrado y red eléctrica; una vez realizados los estudios correspondientes y aprobados por las respectivas empresas se aprobará el proyecto arquitectónico definitivo.

Art. 227. Actualización de planos.- Se solicitará mediante oficio al GADI a través de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o Entidad Colaboradora, indicando únicamente el área a actualizarse (lo que falta construir), adjuntando también la documentación requerida para el trámite de aprobación de planos.

Para las aprobaciones, modificaciones o actualizaciones de proyectos definitivos (urbanización, fraccionamientos, conjuntos habitacionales, arquitectónicos) se respetará la zonificación con que fue aprobado el anteproyecto o proyecto inicial.

En caso que se requiera la actualización de planos y se encuentre vigente el pago de fondo de garantía por edificación, se deberá primero solicitar la devolución de dicho fondo para posteriormente realizar la actualización de los planos.

Art. 228. Legalización De Construcciones Existentes.- Toda construcción existente sin planos aprobados anteriores a la presente Ordenanza podrán ser legalizados por el GADI a través de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o de una Entidad Colaboradora, previa a la presentación de los planos arquitectónicos actualizados; que contenga toda la información requerida para el efecto: plantas, fachadas, cortes, instalaciones, implantación, cuadro de áreas, acabados y además la Certificación de la Estabilidad de la Estructura emitida por un Ingeniero Civil que garantice la seguridad de la edificación y que cumpla la **normativa vigente establecida para cada zona**. En casos especiales, se deberá presentar los planos y detalles para el reforzamiento estructural.

Art. 229. Informe de Reglamentación Cantonal (IRC).- Este informe será el requisito indispensable para todo tipo de trámite que condicione el uso y la ocupación del suelo cantonal.

Será expedido y/o autorizado únicamente por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural a través de la Unidad de Desarrollo Urbano, en pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés de la información de la zonificación del predio, previo al pago en tesorería Municipal de la tasa respectiva. El Informe de Reglamentación Cantonal tiene un período de validez de 2 años, contado a partir de la fecha de su expedición, se deberá actualizar cuando exista una modificación a esta Ordenanza.

Para la tramitación del IRC, el documento deberá ser adquirido en las ventanillas municipales y deberá contener la suficiente información que permita la ubicación. Este informe no aprueba, ni legaliza las construcciones o uso de tierras, solo es documento netamente informativo.

Art. 230. Directrices viales.- Se solicitará cuando lo estipule el Informe de Reglamentación Cantonal. Tendrá un periodo de validez de 2 años, contado a partir de la fecha de su expedición; se deberá actualizar cuando exista modificaciones a la presente Ordenanza y en el trazado vial del sector.

Art. 231. Procedimientos, tasas y costos administrativos.- Los procedimientos, tasas y costos administrativos que se generan para los diferentes requerimientos de Uso y Ocupación del suelo, se registrarán a lo expresado en el COOTAD en los artículos 382 al 394, y la respectiva ordenanza de Automatización de procesos y la Ordenanza de Servicios y Costos Administrativos vigentes en el GADI.

Art. 232. Procedimiento administrativo sancionador.- Deberá sujetarse a lo establecido en el COOTAD en la Sección Cuarta, Procedimiento Administrativo Sancionador especificado en los artículos 395 al 403.

SECCIÓN II

DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 233. Permiso de construcción.- La Dirección de Gestión Obras y Construcciones o la institución delegada, otorgará el permiso de construcción al propietario o constructor una vez realizada la inspección en obra, previa la presentación de la documentación correspondiente. El permiso de construcción será válido por 2 años.

El constructor o propietario solicitará dicho permiso de construcción por cada planta edificada, donde se verificará que la misma se esté ejecutando conforme al diseño estructural aprobado. La Dirección de Gestión Obras y Construcciones emitirá un informe por cada inspección realizada.

Art. 234. Permisos de construcción por etapas.- La Dirección de Gestión Obras y Construcciones, otorgará permisos de construcción para cada etapa que se solicite. En estos casos el permiso de construcción será válido solo para cada etapa solicitada, previo el pago de las tasas respectivas del valor de la obra a ejecutarse.

Art. 235. Planos Modificatorios.- Pueden realizarse modificaciones en una obra cuya construcción se haya iniciado, para lo cual se presentará una solicitud a la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o a la máxima autoridad de la institución delegada, especificando las modificaciones a realizarse.

Art. 236. Plazo de validez de aprobación de planos y permisos de construcción.- La aprobación de planos de urbanizaciones, viviendas de interés social, progresivos, y los permisos de construcción tendrá una validez de dos años, contados a partir de su emisión.

Art. 237. Cumplimiento de requisitos para aprobación de planos.- Para la aprobación de planos y/o concesión de permisos de construcción, las unidades competentes del municipio o la Institución delegada por el GADI, deberá exigir el cumplimiento de todos los requisitos establecidos.

SECCIÓN III

INSPECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 238. La Comisaría de Construcciones, con inspecciones periódicas velará para que se cumplan los permisos y planos aprobados de construcción de las edificaciones que se ejecuten en todo el territorio del cantón.

Art. 239. La Comisaría de Construcciones, verificará que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o la institución delegada, las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo, y la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

Art. 240. Contravenciones.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención a los planos o existieran datos falsos en el mismo, el Comisario de Construcciones y la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, suspenderá el permiso hasta que el constructor realice la corrección pertinente.

Art. 241. Obligaciones del constructor y propietario.- Es obligación del propietario o constructor presentar la documentación necesaria al Inspector o Comisario Municipal. La Comisaría de Construcciones, exigirá la colocación del rótulo del profesional responsable con datos del permiso de construcción en un lugar visible, mantendrá en la obra los permisos y copia de los planos aprobados: arquitectónicos y estructurales durante el transcurso de la construcción. Las empresas de transporte de escombros y maquinaria pesada encargada de desbanques y limpieza de obra deberán en cada equipo móvil (volquetas, tractores y similares) tener una copia de los permisos otorgados para ejecución de la obra en la que se hallan trabajando.

Art. 242. La Comisaría de Construcciones a petición o de oficio, verificará el cumplimiento de permisos y planos aprobados. Deberá remitir una copia de los informes de las inspecciones y una certificación de cumplimiento de la edificación según planos y permisos aprobados a la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, en el momento que se hayan concluido los trabajos o cuando sean solicitados.

Art. 243. Inspección de edificaciones.- La Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o la Entidad Colaboradora, enviara un listado de los permisos aprobados a la Comisaría de Construcciones para que realice las inspecciones correspondientes en todas las construcciones aprobadas y que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites del Cantón Ibarra.

La Comisaría de Construcciones, en caso de requerirlo, coordinará con los Departamentos correspondientes la realización de las inspecciones para verificar que el desarrollo de la obra se ejecute de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas, según las disposiciones del presente Capítulo, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y demás Leyes pertinentes.

SECCIÓN IV

DE LA INSPECCIÓN A URBANIZACIONES

Art. 244. Inspecciones previas.- La Dirección de Gestión de Obras y Construcciones realizará inspecciones de las redes eléctricas, telefónicas y demás redes subterráneas antes de colocar la capa de rodadura de las vías, durante la ejecución de bordillos, y de aceras.

Art. 245. Obras previas a la recepción.- La Dirección de Gestión de Obras y Construcciones procederá a su recepción provisional, en el momento en que se encuentren concluidas las siguientes obras:

- Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial con acometidas domiciliarias;
- Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas arborizadas;
- Construcción de instalaciones soterradas del sistema de electrificación, telecomunicaciones y afines, si se lo hubiere previsto en el proyecto; y,
- Señalización de lotes que comprende el amojonamiento claro y visible de los linderos de cada predio.

Art. 246. Inspección de la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones y de las Empresas de servicios y Recepción Provisional.- Previa entrega recepción provisional de las obras de urbanización, la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones; realizará una inspección a petición del urbanizador presentado por solicitud, ésta requerirá a las empresas de servicios que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes favorables que correspondan sobre la calidad de ejecución y obra terminada. Si todos los informes fueren favorables, la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones suscribirá el Acta de Entrega Recepción Provisional con el propietario del inmueble o su representante legal y el constructor responsable.

Art. 247. Acta de entrega recepción definitiva.- Transcurridos ciento ochenta (180) días de la Recepción Provisional y las obras de urbanización no presentaren fallas en su construcción o funcionamiento, la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones oficiará al Procurador Síndico Municipal para que elabore un acta de entrega recepción definitiva de las

obras, la que deberá ser suscrita por el Alcalde, el Procurador Síndico y el Director de Gestión de Obras y Construcciones del GADI, y por el propietario de la urbanización o su representante legal.

Art. 248. Levantamiento de hipoteca o devolución de garantías.- Suscrita el acta de entrega recepción provisional de las obras, la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones oficiará a Procuraduría Síndica Municipal para que proceda de oficio a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o de devolución.

Art. 249. Informes desfavorables.- Si alguno de los informes de inspección para la recepción de una urbanización fuere desfavorable por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones hará conocer por escrito al propietario, a su representante legal y/o al constructor de la obra, los requisitos que deberá cumplir para tal fin.

SECCIÓN V

DEL CONTROL DE HABITABILIDAD

Art. 250. Control de Habitabilidad.- Mientras dure la construcción, el GADI ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

Art. 251. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad de conformidad al Art. 80 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

SECCIÓN VI

DE LAS GARANTÍAS

Art. 252. El Municipio aceptará las siguientes garantías: hipoteca, papeles fiduciarios, garantía bancaria, póliza de seguros y depósito en moneda de curso legal.

Art. 253. Para obtener el permiso de construcción, el interesado entrega el fondo de garantía a favor del Municipio, para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo a planos aprobados. No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieran la aprobación de planos.

Art. 254. En el caso de construcción por etapas, previa solicitud dirigida al Alcalde, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa, que se reajustará de acuerdo a la Ordenanza de tasas vigente.

Art. 255. Monto de la garantía.- El monto de la garantía para las construcciones será establecido sobre la base del costo total de las obras, calculado de acuerdo con el Cuadro de Valoración de Tasas por Servicios Técnicos Administrativos aprobadas por el concejo municipal del GADI.

Art. 256. Actualización del monto de la garantía.- En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía actualizada será calculado, previa solicitud dirigida al Alcalde, considerando el valor de la etapa; el que será susceptible de reprogramación.

Art. 257. Devolución del fondo de garantía.- será necesario que la construcción se halle concluida de acuerdo con los planos que fueron aprobados, cumpliendo todas las consideraciones de confort y calidad de vida para sus habitantes, todas las fachadas y culatas deberán estar completamente terminadas (enlucidas y pintadas), para la devolución de la garantía, el interesado mediante solicitud dirigida al Alcalde, pedirá la Devolución de la Garantía, la cual será concedida por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, previa inspección e informes de la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones.

Art. 258. Documentos para la devolución.- Para la devolución de las garantías por construcción, el interesado presentará los documentos correspondientes solicitados por el GADI.

Art. 259. Devolución de garantías.- La Tesorería Municipal devolverá al propietario o representante legal, las garantías otorgadas, previo a informe conferido por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural.

Art. 260. Prescripción.- Si el valor de la garantía no hubiere sido retirado en el plazo de dos años, contados a partir de la fecha en que fue consignado al GADI, prescribirá el derecho de cobrarlo y pasará a formar inmediatamente como parte de los fondos municipales.

Art. 261. Supervisión (Fiscalización) de obras y garantía de urbanizaciones.- La supervisión de las obras de urbanización será realizada por la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones o por quien ésta contrate para tal objeto y por las Empresas de servicios. El promotor, deberá depositar en la Tesorería Municipal la garantía y el valor equivalente al cuatro por ciento (4%) por la supervisión de las obras por etapas de urbanización.

La Dirección de Obras Públicas recibirá las obras de urbanización de manera parcial, por etapas, en forma secuencial o en forma total, de acuerdo con el cronograma valorado de obras que hubiere sido aprobado, para lo cual se suscribirá el Acta de Entrega Recepción de cada etapa, de las obras señaladas en el permiso de construcción y coordinará con el Departamento Jurídico las devoluciones de las garantías.

Art. 262. Garantía para la ejecución total de obras.- El urbanizador deberá constituir como garantía para la ejecución de la totalidad de las obras de la urbanización, primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio de Ibarra los lotes de la urbanización, o la cuantía equivalente a la totalidad del valor de las obras de urbanización. Podrá asimismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. Adicionalmente el urbanizador asumirá los Costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

Art. 263. Garantía para la ejecución de obras por etapas.- En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GADI primera, especial y preferente hipoteca o la cuantía equivalente a la totalidad del valor de la etapa que va a ejecutarse; podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

Art. 264. Cobro de la garantía.- Si las obras de urbanización y de edificación no se ejecutaren conforme a los planos, ni entregaren las obras al GADI dentro de los plazos

previstos y sus ampliaciones, se hará efectiva la garantía inmediatamente después de vencido el último plazo.

Art. 265. Levantamiento Total de la hipoteca y Garantías.- La hipoteca y/o garantías se levantarán en su totalidad una vez que el urbanizador concluyere la construcción total de la urbanización o de la etapa y ésta fuere recibida definitivamente de conformidad con las disposiciones de esta ordenanza, sus reglamentos y anexos.

Art. 266. Modificación de la Garantía.- Para la modificación de una garantía se requerirá obligatoriamente la Resolución expedida por el Concejo Municipal, previo los informes técnicos de la Dirección de Gestión de Obras y Construcciones, siempre que el urbanizador no haya incurrido en retardo en la ejecución de las obras.

Art. 267. Entrega de garantías para programas y proyectos de carácter progresivo.- Para obtener el permiso de construcción y la consiguiente autorización para la celebración de las escrituras individuales de adjudicación de los predios, el promotor o constructor entregará al GADI las respectivas garantías para responder por la debida y oportuna ejecución de las obras de urbanización que sean de su responsabilidad, contempladas en la etapa o etapas aprobadas por el GADI y las respectivas empresas de servicios públicos.

Esta garantía por las obras de urbanización podrá ser hipotecaria, bancaria, prendaria, de papeles fiduciarios, depósito en moneda de curso legal o pólizas de seguro, a favor del GADI, por un valor equivalente al ciento por ciento (100%) del Costo de las obras de las etapas que el promotor en forma obligatoria se comprometa a ejecutar.

Art. 268. Ampliación del plazo para la ejecución de obras.- Si por causas debidamente justificadas, a juicio del GADI y de las Empresas de prestación de servicios públicos, el promotor no cumpliera con la ejecución de las obras contempladas en el cronograma valorado de etapas, podrá solicitar al GADI la ampliación de plazo, en forma proporcional al tiempo correspondiente a las obras faltantes. Esta autorización se extenderá previo informe del supervisor y por una sola vez. La solicitud irá acompañada del depósito del fondo del cuatro por ciento (4%) de supervisión, proporcional al costo de esas obras faltantes de la etapa de ejecución.

SECCIÓN VII

SANCIONES

Art. 269. Son infracciones los actos imputables sancionados por esta Ordenanza.

Art. 270. Responsables por infracciones.- Las sanciones serán impuestas, según el caso al propietario o al representante legal del inmueble. A los técnicos que aprueben y resultaren responsables de las infracciones, y al no motivar los informes con la respectiva norma jurídica a aplicarse.

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 cooperan a la ejecución de la infracción.

Art. 271. De las infracciones y sanciones.- Las penas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de esta Ordenanza son las siguientes:

a. Sanciones por construcción sin permiso ni planos aprobados o Aumento de pisos en altura no autorizados en la zonificación: La cuantía de las multas por construcción sin permiso ni planos aprobados o aumento de pisos en altura no autorizados se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

CATEGORÍA	RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m ² - CATASTRO)		INFRACCIÓN LEVE (21 - 50 m ²)	INFRACCIÓN MEDIA (51-200 m ²)	INFRACCIÓN GRAVE (MÁS 200 m ²)
			COEFICIENTE SBU		
1	0.54	14.91	0.68	1.01	1.35
2	14.92	29.29	0.82	1.23	1.67
3	29.30	43.66	0.95	1.45	1.99
4	43.67	58.04	1.08	1.66	2.31
5	58.05	72.41	1.20	1.86	2.63
6	72.42	86.78	1.32	2.05	2.94
7	86.79	101.16	1.43	2.24	3.26
8	101.17	115.53	1.53	2.42	3.58
9	115.54	129.91	1.63	2.60	3.90
10	129.92	144.28	1.71	2.77	4.22
11	144.29	158.65	1.80	2.93	4.54
12	158.66	173.03	1.87	3.09	4.86
13	173.04	187.40	1.94	3.23	5.18
14	187.41	201.78	2.00	3.38	5.49
15	201.79	216.15	2.06	3.51	5.81
16	216.16	230.52	2.11	3.64	6.13
17	230.53	244.90	2.15	3.76	6.45
18	244.91	259.27	2.19	3.88	6.77
19	259.28	273.65	2.21	3.99	7.09
20	273.66	288.02	2.24	4.09	7.41
21	288.03	302.39	2.25	4.18	7.73
22	302.40	316.77	2.26	4.27	8.04
23	316.78	331.14	2.26	4.36	8.36
24	331.15	345.52	2.26	4.43	8.68
25	345.53	359.89	2.25	4.50	9.00

b. Sanciones por alteración de proyecto: La cuantía de las multas por alteración de proyecto zonificación se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

CATEGORÍA	RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m2- CATASTRO)		INFRACCIÓN LEVE (21 - 50 m2)	INFRACCIÓN MEDIA (51-200 m2)	INFRACCIÓN GRAVE (MÁS 200 m2)
			COEFICIENTE SBU		
1	0.54	14.91	0.45	0.68	0.90
2	14.92	29.29	0.54	0.82	1.11
3	29.30	43.66	0.63	0.97	1.33
4	43.67	58.04	0.72	1.11	1.54
5	58.05	72.41	0.80	1.24	1.75
6	72.42	86.78	0.88	1.37	1.96
7	86.79	101.16	0.95	1.50	2.18
8	101.17	115.53	1.02	1.62	2.39
9	115.54	129.91	1.08	1.73	2.60
10	129.92	144.28	1.14	1.85	2.81
11	144.29	158.65	1.20	1.95	3.03
12	158.66	173.03	1.25	2.06	3.24
13	173.04	187.40	1.29	2.16	3.45
14	187.41	201.78	1.34	2.25	3.66
15	201.79	216.15	1.37	2.34	3.88
16	216.16	230.52	1.41	2.43	4.09
17	230.53	244.90	1.43	2.51	4.30
18	244.91	259.27	1.46	2.59	4.51
19	259.28	273.65	1.48	2.66	4.73
20	273.66	288.02	1.49	2.73	4.94
21	288.03	302.39	1.50	2.79	5.51
22	302.40	316.77	1.51	2.85	5.36
23	316.78	331.14	1.51	2.90	5.58
24	331.15	345.52	1.51	2.35	5.79
25	345.53	359.89	1.50	3.00	6.00

c. Sanciones por alteración de línea de fábrica e invasión de retiros: La cuantía de las multas por alteración de línea de fábrica e invasión de retiros zonificación se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

CATEGORÍA	RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m2-	INFRACCIÓN LEVE (21 - 50 m2)	INFRACCIÓN MEDIA	INFRACCIÓN GRAVE
-----------	---	---------------------------------	---------------------	---------------------

	CATASTRO)			(51-200 m2)	(MÁS 200 m2)
			COEFICIENTE SBU		
1	0.54	14.91	0.30	0.45	0.60
2	14.92	29.29	0.36	0.55	0.74
3	29.30	43.66	0.42	0.64	0.88
4	43.67	58.04	0.48	0.74	1.03
5	58.05	72.41	0.53	0.83	1.17
6	72.42	86.78	0.59	0.91	1.31
7	86.79	101.16	0.63	1.00	1.45
8	101.17	115.53	0.68	1.08	1.59
9	115.54	129.91	0.72	1.16	1.73
10	129.92	144.28	0.76	1.23	1.88
11	144.29	158.65	0.80	1.30	2.02
12	158.66	173.03	0.83	1.37	2.16
13	173.04	187.40	0.86	1.44	2.30
14	187.41	201.78	0.89	1.50	2.44
15	201.79	216.15	0.91	1.56	2.58
16	216.16	230.52	0.94	1.62	2.73
17	230.53	244.90	0.96	1.67	2.87
18	244.91	259.27	0.97	1.72	3.01
19	259.28	273.65	0.98	1.77	3.15
20	273.66	288.02	0.99	1.82	3.29
21	288.03	302.39	1.00	1.86	3.43
22	302.40	316.77	1.01	1.90	3.58
23	316.78	331.14	1.01	1.94	3.72
24	331.15	345.52	1.00	1.97	3.86
25	345.53	359.89	1.00	2.00	4.00

d. Sanciones por falta rótulo de Dirección Técnica, adecuaciones y reparación sin permiso, falta de cerramiento de seguridad, negación de autorización de inspecciones a personal municipal, incompatibilidad de uso de suelo o construcciones sin normas de seguridad aplicadas: La cuantía de las multas por falta rótulo de Dirección técnica, adecuaciones y reparación sin permiso, falta de cerramiento de seguridad, negación de autorización de inspecciones a personal municipal, incompatibilidad de uso de suelo o construcciones sin normas de seguridad aplicadas se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

CATEGORÍA	RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m2- CATASTRO)	INFRACCIÓN LEVE (21 - 50 m2)	INFRACCIÓN MEDIA (51-200 m2)	INFRACCIÓN GRAVE (MÁS 200 m2)
-----------	--	---------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------

			COEFICIENTE SBU		
1	0.54	14.91	0.23	0.34	0.45
2	14.92	29.29	0.27	0.41	0.56
3	29.30	43.66	0.32	0.48	0.66
4	43.67	58.04	0.36	0.55	0.77
5	58.05	72.41	0.40	0.62	0.88
6	72.42	86.78	0.44	0.68	0.98
7	86.79	101.16	0.48	0.75	1.09
8	101.17	115.53	0.51	0.81	1.19
9	115.54	129.91	0.54	0.87	1.30
10	129.92	144.28	0.57	0.92	1.41
11	144.29	158.65	0.60	0.98	1.51
12	158.66	173.03	0.62	1.03	1.62
13	173.04	187.40	0.65	1.08	1.73
14	187.41	201.78	0.67	1.13	1.83
15	201.79	216.15	0.69	1.17	1.94
16	216.16	230.52	0.70	1.21	2.04
17	230.53	244.90	0.72	1.25	2.15
18	244.91	259.27	0.73	1.29	2.26
19	259.28	273.65	0.74	1.33	2.36
20	273.66	288.02	0.75	1.36	2.47
21	288.03	302.39	0.75	1.39	2.58
22	302.40	316.77	0.75	1.42	2.68
23	316.78	331.14	0.75	1.45	2.79
24	331.15	345.52	0.75	1.48	2.89
25	345.53	359.89	0.75	1.50	3.00

e. **Sanciones por falta de planos aprobados en obra, arrojo de escombros y utilización de vía sin permiso:** La cuantía de las multas por falta de planos aprobados en obra, arrojo de escombros y utilización de vía sin permiso zonificación se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

CATEGORÍA	RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m2-CATASTRO)		COEFICIENTE SBU
1	0.54	14.91	0.30
2	14.92	29.29	0.37
3	29.30	43.66	0.44
4	43.67	58.04	0.51
5	58.05	72.41	0.58
6	72.42	86.78	0.65

7	86.79	101.16	0.73
8	101.17	115.53	0.80
9	115.54	129.91	0.87
10	129.92	144.28	0.94
11	144.29	158.65	1.01
12	158.66	173.03	1.08
13	173.04	187.40	1.15
14	187.41	201.78	1.22
15	201.79	216.15	1.29
16	216.16	230.52	1.36
17	230.53	244.90	1.43
18	244.91	259.27	1.50
19	259.28	273.65	1.58
20	273.66	288.02	1.65
21	288.03	302.39	1.72
22	302.40	316.77	1.79
23	316.78	331.14	1.86
24	331.15	345.52	1.93
25	345.53	359.89	2.00

- f. **Sanciones por Construcciones con permisos y autorizaciones caducadas:** La cuantía de las multas al propietario por construcciones con permisos y autorizaciones caducadas zonificación se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

CATEGORÍA	DE VALOR DEL SUELO -Costo Por m ² (Catastro)		SBU
1	0.54	14.91	0.25
2	14.92	29.29	0.28
3	29.30	43.66	0.31
4	43.67	58.04	0.34
5	58.05	72.41	0.38
6	72.42	86.78	0.41
7	86.79	101.16	0.44
8	101.17	115.53	0.47
9	115.54	129.91	0.50
10	129.92	144.28	0.53
11	144.29	158.65	0.56
12	158.66	173.03	0.59
13	173.04	187.40	0.63
14	187.41	201.78	0.66

15	201.79	216.15	0.69
16	216.16	230.52	0.72
17	230.53	244.90	0.75
18	244.91	259.27	0.78
19	259.28	273.65	0.81
20	273.66	288.02	0.84
21	288.03	302.39	0.88
22	302.40	316.77	0.91
23	316.78	331.14	0.94
24	331.15	345.52	0.97
25	345.53	359.89	1.00

- Considérese el Salario Básico Unificado (SBU) vigente a la fecha de la notificación al propietario del inmueble para la determinación del valor a cancelar por concepto de infracción.

g. Plazo de pago: El infractor cancelará el valor de la multa en el plazo de quince días, contados desde la fecha de la suscripción del acta de juzgamiento. Quien no cumpliera esta disposición se le recargará los intereses establecidos en Código Tributario.

h. Reincidencia: En caso de reincidencia la Comisaría abrirá un nuevo expediente, y sancionará con el doble de la multa establecida a la primera infracción.

Art. 272. Procedimientos.- Se contemplará, además, los siguientes procedimientos:

a. Demolición de la obra: los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin acatar las normas de zonificación, no cuenten con planos aprobados, ni con permiso de construcción, cuando se hubiesen realizado trabajos de construcción en zonas de riesgo, predios irregulares y asentamientos ilegales.

b. Ejecución de la obra: cuando el urbanizador no hubiese terminado con las obras conforme al proyecto de urbanización, se efectivizará la garantía para culminar los trabajos siempre que no excedan con el valor del monto entregado de garantía.

c. Suspensión de la obra: cuando se construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con los respectivos permisos; los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo. Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente. Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso. Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal. Los que urbanicen o construyan de acuerdo con las autorizaciones caducadas o revocadas.

d. Revocación de la aprobación de planos: cuando los que construyan hubiesen señalado fallos en los datos e información dolosa.

e. **Retención de la garantía y multa:** cuando no se hayan ejecutado las obras de construcción de la edificación conforme a los planos aprobados.

f. **Restitución del estado original:** los que construyan, amplíen o derroquen 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. El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., por equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc.,

g. **Aprobación:** cuando los documentos sean favorables para continuar con los trabajos de construcción y se hayan cancelado las multas pertinentes.

Art. 273. De las urbanizaciones:

a. **Suspensión de obras por incumplimiento de la normatividad vigente:** Si el urbanizador iniciare los trabajos sin sujetarse a las normas y especificaciones de esta Codificación y sus reglamentos, la GADI a través de la Dirección de Obras Públicas controlará y fiscalizará las Urbanizaciones, quien ordenará la suspensión de las obras y sólo podrán reiniciarse un vez que se someta a las regulaciones establecidas.

b. **Suspensión de obras por impedimento al control o fiscalización:** Si el urbanizador o la persona que ejecute las obras de urbanización, impidieren el control o fiscalización que deban realizar tanto las empresas que proveen de los servicios básicos, como las respectivas Direcciones de Gestión Municipales, el GADI ordenará la suspensión inmediata de las obras en el estado en que se hallaren y el Comisario de Construcciones sancionará la infracción con una multa de 1 USD por cada metro cuadrado. En caso de reincidencia, la Comisión de Planificación, solicitará al Concejo Municipal la revocatoria de la ordenanza de aprobación.

SECCIÓN VIII

SERVICIOS TURÍSTICOS

Art. 274. Competencia y procedimientos.- La Intendencia General de Policía, la Policía Nacional, Ministerio de Salud, Ministerio de Turismo, la Secretaría De Gestión de Riesgos, Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, Gestión Ambiental, Gestión Turística y Cultural del GADI, Policía Municipal, Cuerpo de Bomberos, y la participación de la Veeduría ciudadana se encargarán de acuerdo a sus competencias, de la vigilancia y el control del cumplimiento de los horarios y condiciones establecidas en la presente Ordenanza. Las sanciones a los infractores las aplicarán las autoridades pertinentes según las competencias debidamente establecidas en el ordenamiento jurídico vigente.

Art. 275. Los propietarios o administradores de los establecimientos autorizados para el consumo de bebidas alcohólicas, harán respetar el orden, moralidad y sanas costumbres al interior de los mismos y serán responsables de algazaras, trifulcas y escándalos que alteren la paz ciudadana.

Art. 276. Los propietarios y administradores de los locales autorizados para el consumo de bebidas alcohólicas, deberán contratar personal y sistema de seguridad con el objeto de proteger a los usuarios, sus bienes y mantener el orden público.

Art. 277. Los propietarios y administradores de los locales autorizados a trabajar en horario diurno y nocturno, deberán tener insonorizado todo los locales, a fin de evitar que los ruidos sobrepasen lo establecido en normas nacionales e internacionales. Los locales que no respeten, serán sancionados con el equivalente a cinco (5) SBU, la segunda vez será el doble, la tercera vez, serán clausurados de manera permanente, sin perjuicio de que el Comisario Municipal y/o de Ambiente ordene la suspensión. Por la infracción de las disposiciones de esta Ordenanza.

Art. 278. Prohibición de ocupación y cerramiento del espacio público.- De conformidad con el Art. 428 del COOTAD, “Prohibición de ocupar espacios públicos.- Una vez emitida una sentencia por juicio de demarcación y linderos en que fuere parte un gobierno autónomo descentralizado, en su ejecución no podrá ocuparse o cerrarse, a ningún título, total o parcialmente lo que ya constituyere calle, plaza pública o espacio público, en los términos previstos en este Código. Tanto los distritos metropolitanos, las municipalidades como las juntas parroquiales rurales deberán establecer espacios dignos para garantizar el comercio y las ventas populares”.

SECCIÓN IX

USO DE SUELO DE SERVICIOS TURÍSTICOS

Art. 279. El incumplimiento de las disposiciones a la presente ordenanza, en lo comprendido en la Sección V del Capítulo I, artículos del 37 al 45. Serán sancionadas por las autoridades según su competencia, al propietario del negocio.

A su vez a propietarios que ubiquen estos servicios o actividades en sectores no permitidos, con las siguientes multas:

- Por primera vez, sanción de 3 SBU y clausura.
- Por segunda vez, sanción de 6 SBU y clausura.
- Por tercera vez, la clausura definitiva del local.

Art. 280. El juzgamiento de las infracciones a lo dispuesto en esta ordenanza serán juzgadas por las autoridades competentes, de conformidad con la Constitución de la República del Ecuador, Código Civil, Código de Procedimiento Penal, Acuerdos Ministeriales, Decretos, Ordenanzas, Reglamentos vigentes.

Art. 281. Se concede acción popular para denunciar ante las autoridades competentes el incumplimiento de las normas contenidas en la presente Ordenanza.

Art. 282. En lo que no estuviere previsto en la presente Ordenanza se sujetará a lo dispuesto en las Leyes inherentes a la materia.

Art. 283. Se prohíbe a todos los propietarios locales comerciales, bares, cantinas y establecimientos comerciales colocar mesas u otros objetos en las veredas y vender bebidas alcohólicas ya que estos espacios son de circulación exclusiva de peatones. En casos especiales la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, previo estudio urbano arquitectónico aprobará el uso de veredas con mesas u objetos que permitan realizar su comercio.

SECCIÓN X

ÁREAS HISTÓRICAS

Art. 284. Notificación para cumplimiento.- Las disposiciones constantes en los artículos correspondiente a áreas históricas, deberá cumplirse conforme a los plazos establecidos, por lo cual los Comisarios notificarán a los propietarios con 30 días antes de la fecha límite.

Art. 285. Juzgamiento de infracciones.- Las infracciones en las áreas patrimoniales serán juzgadas por los Comisarios, remitiéndose al Capítulo 9 “De las sanciones y su Juzgamiento” artículos 73 al 88 del Reglamento de la Ley de Patrimonio Cultural y a las demás disposiciones de esta Ordenanza, previo al informe de la Unidad de Patrimonio de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural del GADI.

Art. 286. Incuria en la conservación de inmuebles.- Las edificaciones que por manifestar mera intención de incuria, descuido o son destruidas, deberá obligarse a los propietarios a su reconstrucción de acuerdo a las características tipológicas, estructurales y constructivas preexistentes. De no cumplirse con la iniciación de los trabajos dentro de un plazo que determine la Unidad de Patrimonio de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural y no más de 90 días, se iniciará el trámite de expropiación con sujeción a lo que determina la Ley de Patrimonio Cultural en su Art. 18 “La incuria en la conservación de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado, será castigada con el decomiso de la obra si existiere peligro de su destrucción, en cuyo caso, se indemnizará a su propietario con el 25% del valor del bien, avaluado por peritos”.

En el caso del funcionario municipal que ordene o autorice el derrocamiento, reparación, restauración de bienes patrimoniales edificados, sin contar con la autorización de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, será sancionado en base a la Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa, la Ley de Patrimonio Cultural y la concerniente a la transferencia de competencias sobre el Patrimonio Cultural realizadas hacia el GAD.

Art. 287. De las inspecciones y el control.- De lo establecido en los artículos pertinentes de esta ordenanza, será realizado por los inspectores y comisarios municipales con el apoyo técnico y la supervisión del departamento correspondiente. La reincidencia en el incumplimiento de las disposiciones contenidas en los diferentes artículos de esta ordenanza podrá ser sancionada mediante el procedimiento establecido en los artículos sobre Sanciones.

Art. 288. Se establecen las siguientes sanciones con relación a los bienes patrimoniales y centros históricos:

a. Multa de 2 SBU y restitución a la norma establecida por la alteración de los inmuebles inventariados en casos donde exista aprobación de trabajos y no sean respetados los planos y características técnicas.

b. Multa de 4 SBU y restitución a la norma establecida, por la realización y ejecución de trabajos no autorizados y la obligatoriedad de restituirlos a su estado original.

c. Multa de 6 SBU y restitución, si fuera arbitrariamente afectado un inmueble con transformaciones, demoliciones, el propietario, obligatoriamente deberá restituirlo a su estado anterior, con los mismos elementos y características dentro del plazo concedido para el efecto; la mora en el cumplimiento de estas disposiciones se aplicará un recargo diario equivalente a 10% SBU, a partir de la fecha de terminación del plazo concedido en función al área a ser intervenida.

d. Cuando el propietario del inmueble inventariado por acción u omisión lo dejare destruir o deteriorar, siendo obligatorio la restitución del bien con características y sistemas constructivos originales, si en plazo de 90 días calendario, a partir de la notificación realizada en la prensa y/o por la Comisaria de Construcciones, no se presenta un plan de intervención para iniciar la restauración o recuperación, se establecerá una Multa del 25% del avalúo del inmueble, según se establece en la Ordenanza de Patrimonio, la mora en el cumplimiento de estas disposiciones se aplicará un recargo diario equivalente a 10% SBU, a partir de la fecha de terminación del plazo concedido.

e. En caso de que el infractor persista en el incumplimiento de lo preceptuado en esta disposición, se procederá a un proceso de expropiación del bien, y el cobro de las multas acumuladas se hará efectivo por la vía coactiva.

f. El pago de la multa no legaliza la infracción, el infractor deberá restituir el orden y cumplimiento de lo establecido.

g. La restitución significa la demolición de la construcción en el área edificada, ocupada fuera de la norma, la realizara el mismo propietario(a). En el caso de realizar el municipio se establecerá un recargo del 50% del valor final de la intervención.

h. Cuando un inmueble que, a juicio de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural con previo informe de la Unidad de Patrimonio del cantón Ibarra, amerite su restauración, remodelación o reconstrucción; de negarse el propietario a hacerlo de conformidad con los diseños aprobados por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, luego de 90 días calendario de la notificación se le aplicará una multa de 6 SBU, y recargo del 30% SBU adicionales por cada mes de retraso en el incumplimiento de las disposiciones municipales.

SECCIÓN XI

APROBACIÓN DE PLANOS

Art. 289. En casos donde contando con planos aprobados y con permiso de construcción, el incumplimiento de éstos que atenten flagrantemente contra las normas de

intervención, de edificación y zonificación en un porcentaje mayor al 10% donde se afecte estructuras, se deberá realizar la aprobación de nuevos planos, a su vez se ejecutará la retención del 100% de la garantía y se iniciará el proceso de aprobación de nuevos planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, mismos que deberán justificar las áreas construidas de acuerdo con las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 290. Vigencia de planos aprobados.- Los planos presentados y aprobados por el GAD de Ibarra y/o la entidad colaboradora, con el objeto de realizar construcciones, tendrán una vigencia de 2 años a partir de la fecha de su aprobación.

Art. 291. En urbanizaciones donde no se ejecuten en los tiempos previstos las obras de infraestructura y servicios básicos previstos, se ejecutará inmediatamente las garantías existentes.

Art. 292. Documentación.- Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser autorizada por la autoridad administrativa o entidad colaboradora, se adjuntará a la solicitud para la aprobación de planos la documentación correspondiente prevista por el GADI, detallándose lo siguiente:

- Formulario correspondiente debidamente llenado para cada tipo de intervención;
- Documento que acredite la calidad en la que comparece el solicitante (cédula de ciudadanía, certificado de votación, nombramiento legal vigente del representante legal);
- Datos del contacto (propietario, constructor, promotor y los profesionales técnicos competentes);
- Certificados de conformidad correspondientes (pagos, gravámenes, escrituras);
- Además se incluirán todos los requisitos documentales exigidos dentro de los anexos y normas administrativas y reglas técnicas.

Art. 293. Cuando se haya aprobado los planos constructivos al solicitante, en los casos detallados en este instructivo, el propietario del predio a intervenir otorgará la garantía de fiel cumplimiento a favor del GADI, conjuntamente con los pagos de las tasas dispuestas por la municipalidad.

Art. 294. Si el propietario no hubiese cumplido con las condiciones para la aprobación de planos, es responsabilidad de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural o de la Entidad Colaboradora explicar las razones e informar al solicitante las acciones que deberá realizar para obtener la aprobación de planos.

Art. 295. Responsabilidades, el promotor y propietario en el caso que corresponda y los profesionales técnicos competentes, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que efectúen en los formularios y planos constructivos que acompañen a la solicitud de aprobación de planos.

La información sobre cuya base se remita la aprobación de planos se presume como verídico hasta que sea confirmada mediante controles o verificaciones por parte de las distintas instancias del GADI.

Art. 296. Aprobación de planos de equipamientos y especiales.- Todos los trámites de aprobación de planos de intervención y desarrollo de equipamientos de uso público y proyectos arquitectónicos especiales “edificaciones no residenciales”, tales como: comerciales, turismo, transporte, administración, gobierno, recreación, etc.; serán únicamente aprobados por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural con informes favorables emitidos a través de sus unidades.

CAPITULO VII

CUENCA DE LA LAGUNA DE YAHUARCOCHA

Art. 297. Condición de patrimonio Natural.- Para el efecto se declara e incorpora el territorio que comprende la Cuenca de la laguna de Yahuarcocha como Patrimonio Natural del Cantón Ibarra, así como se norma el uso y ocupación del suelo, el espejo de agua de la laguna, las edificaciones del sector de Yahuarcocha y Priorato, enmarcado en la protección de los valores culturales, ambientales y escénicos del territorio en mención. En base a las competencias estipuladas en el Art. 55 del COOTAD.

Art. 298. Definiciones:

a. Cuenca de la laguna de Yahuarcocha: La cuenca hidrográfica se define como una unidad territorial que constituye el espacio definido por la fuente de abastecimiento hídrico de la laguna de Yahuarcocha, se encuentra constituido por diferentes zonas definidas (Lámina o espejo de agua, Franja de protección, zona de desarrollo sostenible y sustentable “agrícola orgánica, forestal y turístico”, centros poblados “Priorato y Yahuarcocha”, Zonas de deslizamientos en masa, áreas de desarrollo controlado, Zonas Arqueológicas, protección ecológica (humedales), asociadas a usos residenciales, agrícolas, turísticos y de fortaleciendo de la economía de la población residente que se encuentra beneficiada directamente por la fuente hídrica.

b. Laguna de Yahuarcocha: Ecosistema acuático caracterizados por presentar una biota asociada adaptada a pulsos hidrológicos estacionales, ésta generalmente presenta un cuerpo de agua rodeado de una zona de transición con características desde permanentemente inundada hasta tierra firme; éstos espacios se contraen o expanden a lo largo del ciclo anual conforme a los cambios en el régimen de lluvias y presentan generalmente vegetación higrófitas en diferentes períodos del año.

c. Lámina o Espejo de agua: Superficie del agua con respecto a la superficie del terreno, definido por la cota normal de la laguna, donde comienza el manto hídrico en particular.

d. Uso productivo del agua: El uso productivo del agua consiste en la utilización de la misma en procesos de aprovechamiento. Se ejerce mediante derechos de uso de agua definidos en la ley y del GADI siempre y cuando incluyan solamente fines de desarrollo turístico. Tipos de uso productivo del agua:

- Recreativo;

- Turístico; y
- Transporte.

e. Áreas de protección permanente: Espacios con vegetación nativa controlada, constituida por una franja paralela a la línea de cota máxima o a la del cauce permanente, que involucra las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la protección y equilibrio ecológico del humedal. La Franja de protección es fundamental para la estabilidad del ecosistema, y se considera reserva forestal de protección ecológica, ya que abarca las áreas inundables que permiten el paso de crecientes no ordinarias y tiene la función de amortiguar, dinamizar y proteger el equilibrio del humedal, por tanto, no puede ser afectada por desarrollos urbanísticos o edificaciones.

f. Centros poblados (Yahuarcocha, Priorato): Corresponde a los espacios delimitados donde se encuentra asentada la población cercana a la laguna de Yahuarcocha, estos espacios permitirán el uso residencial, agrícola residencial, turístico y servicios, basado en las buenas prácticas ambientales amigables. Su población deberá ser limitada al número de personas del último censo de población vigente para el sector evitando una sobrecarga poblacional y en función de consolidar y densificar los asentamientos humanos regulares ya establecidos. No se autorizara nuevos asentamientos humanos permanentes fuera de las áreas delimitadas que poseen como principal uso la residencia.

Art. 299. Franja de protección.- Se someterá a lo establecido en el Reglamento de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua en el Art. 64 “Zonas de Protección Hídrica: Extensión y Modificación.- La zona de protección hídrica tendrá una extensión de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce o de la máxima extensión ordinaria de la lámina de agua en los embalses superficiales, pudiéndose variar por razones topográficas, hidrográficas u otras que determine la Autoridad Única del Agua en coordinación con la Autoridad Ambiental Nacional (...)”.

Art. 300. Zona de desarrollo sostenible y sustentable “agrícola orgánico, forestal y turístico”: comprende el área interna de la pista de la laguna de Yahuarcocha hacia la franja de protección, donde se permitirá desarrollar proyectos con fines turísticos acorde a las características ambientales y del suelo respetando a la naturaleza y al ecosistema frágil existente; los propietarios de lotes, deberán realizar integración parcelaria dentro de este espacio, conforme lo determina la ley de ordenamiento territorial y uso del suelo vigente, con objetivos de desarrollar proyectos turísticos.

a. Todo proyecto turístico y residencial dispondrá de una tipología arquitectónica sostenible y sustentable con las siguientes características: cubiertas inclinadas de teja (100%) de pendiente no menor al 35 %, estructura de hormigón armado, madera, metal o mixta, todas las fachadas enlucidas y pintadas, gradas interiores, construcción en planta baja, altillos, mezzanines, colores cálidos en tono pastel, prohibido la utilización de policarbonato y materiales metálicos en cubiertas o techumbres.

b. La categoría mínima del servicio turístico corresponderá a las dos más altas categorías establecidas por el Ministerio de Turismo. Se prohíbe que los predios en esta zonificación sean declarados bajo el régimen de propiedad horizontal evitando la parcelación y aumento de la densidad poblacional del sector.

c. Las edificaciones con fines absolutamente residenciales asumirán una construcción en un solo bloque con un coeficiente de ocupación del suelo del 1% en lotes de hasta dos hectáreas y para lotes mayores el área máxima de construcción será de 300.00m²; en construcciones de fines turísticos se permitirá un coeficiente de ocupación máximo del 5%.

d. Los planos arquitectónicos deberán ser aprobados en la Unidad de Patrimonio en coordinación con la Unidad de Desarrollo Urbanístico del GADI con las respectivas certificaciones emitidas por la Dirección de Gestión Ambiental, Ministerio de Turismo y Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca de acuerdo con la finalidad de cada proyecto.

Art. 301. Los proyectos de equipamiento, vivienda y servicios deberán cumplir las exigencias de este instrumento haciendo énfasis en las normas de arquitectura y urbanismo vigentes conforme a esta ordenanza.

Art. 302. Usos.- Los usos particulares a permitirse dentro del perímetro que comprende la cuenca de la laguna de Yahuarcocha, se desprenden de los usos generales de la presente Ordenanza a:

- Residencial
- Residencial agrícola
- Equipamientos públicos
- Recursos Naturales área de desarrollo sostenible y sustentable— (agrícola orgánico, forestal y turístico).
- Recursos Naturales – Agropecuarios, silvestres y pastoriles.
- Protección Ambiental y Ecológica - Protección de humedales.
- Protección Ambiental y Ecológica - Santuario de vida silvestre.
- Protección Ambiental y Ecológica – Páramos.
- Riesgos naturales – deslizamientos en masa.
- Área Patrimonial - Área Arqueológica.

Art. 303. Uso de equipamiento:

CLASIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO

USO	TIPOLOGÍAS	SÍ MB.	ACTIVIDADES
EDUCACIÓN	Sectorial	EES	Nivel básico, secundario y técnico.
SALUD	Sectorial	ESS	Sub centro de salud.

BIENESTAR SOCIAL	Sectorial	EBSS	Guarderías, casas cuna.
	Ciudad	EBSC	Albergues de asistencia social.
RECREATIVO Y DEPORTIVO	Sectorial	EDS	Estadio, parque infantil, cancha deportiva.
	Ciudad	EDC	Complejo deportivo.
	Región	EDR	Área de camping, autódromo.
RELIGIOSO	Sectorial	ERS	Capillas.
SEGURIDAD	Sectorial	EGS	Unidades de policía comunitaria, guardabosques.
	Región	EGR	Aduana.
SERVICIOS FUNERARIOS	Ciudad	EFC1	Funerarias.
		EFC2	Cementerios.
TRANSPORTE	Ciudad	ETC	Estaciones de taxis, paradas de buses, parqueaderos motorizados y no motorizados.
INFRAESTRUCTURA	Ciudad	EIC	Planta potabilizadora (EP EMAPA-I), planta de tratamiento de residuos líquidos.
CULTURA	Ciudad	ECC	Museos, centros de interpretación, miradores.

Art. 304. Condiciones de implantación de uso y equipamientos.- Los predios con uso de suelo de equipamiento y los proyectos destinados a este uso tendrán que cumplir las exigencias de la presente normativa y deberán obtener los permisos correspondientes emitidos por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural.

La distancia mínima que debe exigirse entre los equipamientos de la misma tipología y nivel de servicio será recíproca y se medirá en los linderos más próximos donde se implante, respetando las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Los establecimientos de educación y salud se localizarán a una distancia establecida en la presente Ordenanza de cualquier otra edificación de igual uso y categoría y sea parte de los sistemas de educación y salud, deberán contar con permisos de funcionamiento emitidos por la máxima autoridad de las instituciones competentes.

El GADI deberá realizar, impulsar y programar proyectos de equipamiento que haga falta para servir al sector, en coordinación con otras entidades públicas y privadas.

Art. 305. Condiciones de implantación de uso de turístico y agroecológico:

a. Todas las actividades de protección de Turismo y Agroecológicas ecológica se sujetarán a lo que establece la Normativa Municipal y a las exigencias de la Dirección de Gestión Ambiental, Cultura y Turismo del GADI.

b. En las áreas de Turismo, Agroecología se encuentra prohibida la construcción de edificaciones para uso residencial de cualquier tipo. Los habitantes de éstas deberán preservar, mantener y tomar medidas que permitan la recuperación de las zonas de protección ecológica.

c. El GADI no permitirá en ningún momento los asentamientos ilegales y la proliferación de comercio ambulante de ningún tipo, para lo cual deberá ejecutar programas de control,

apoyado de las Direcciones de Gestión Municipales (turismo, Salud y Medio Ambiente, Planificación y afines) y otras entidades públicas y privadas.

Art. 306. Uso desarrollo sostenible y sustentable del suelo de la cuenca de Yahuarcocha.- Se promoverán las actividades dedicadas a la investigación de flora y fauna del sector, servicios de vigilancia turística y ecológica, recreación (recorridos ecológicos, áreas deportivas, miradores, camping), se implementaran procesos de restauración ecológica de la cuenca hidrográfica a través de la reforestación de especies endémicas.

Las actividades agrícolas que se realicen en el área de la cuenca de Yahuarcocha serán únicamente de tipo orgánico y los productos serán de ciclo rota, se prohíbe el uso de fertilizantes, pesticidas y abonos de origen químico; además se prohíbe implantación de invernaderos, los existentes serán reubicados bajo control de la Dirección de Gestión Ambiental en cooperación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural.

Art. 307. Condiciones de implantación de uso de recursos naturales.- Los proyectos o actividades de uso agropecuario y piscícola deberán solicitar los permisos necesarios a la Dirección de Gestión Ambiental del GADI y el MAGAP, según sea el caso, previa autorización emitida por los organismos rectores del ramo a nivel regional y nacional para la autorización de funcionamiento de los mismos.

Las actividades agrícolas, se deberán desarrollar sin el uso de productos químicos sintéticos tales como los pesticidas, abonos químicos, etc. siendo el caso; se permitirá viveros de frutales a cielo abierto; se permitirá la Agricultura Orgánica la cual, aprovecha la materia orgánica como elemento nutricional básico para el suelo y la planta. Evitando la contaminación de la laguna y contribuyendo al mejoramiento del ecosistema existente. Se autorizarán las piscícolas con las debidas recomendaciones y autorización del MAGAP, exclusivamente servirán para el consumo familiar de los habitantes del predio y para la pesca en sitios turísticos que cuenten con todas las certificaciones emitidas por el GADI e instancias pertinentes nacionales.

USO DE RECURSOS NATURALES:

TIPOLOGÍAS	SÍ MB.	CLASIFICADOR CIU	ACTIVIDADES
Agrícola, Forestal, Piscícola	RNR 1	A011, A012, A013, A0141, A0142, A0145, A0146, A0149, A015, A0312.01, A0322.01, R9103, R9319	Granjas de producción agrícola, hortícola y frutícola controlada. Explotación forestal (tala de árboles). Viveros forestales, forestación y reforestación, granjas agroforestales (producción tipo artesanal y turismo), integrales y agroecológicas. Explotación piscícola (para consumo familiar y de recreación turística): predios y aguas dedicadas a la pesca y acuicultura. Pesca deportiva.

CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

TIPOLOGÍAS	SÍ MB.	CLASIFICADOR CIU	ACTIVIDADES
Santuario de Vida Silvestre	AC1	M7120, M7490, R9103, R9319.0	Científicos, Investigación de Biodiversidad, Educación Ambiental
Áreas de protección Humedales (laguna)	PE1	M7120, M7490, R9103, R9319.0, R9329.0, N8130	Unidad de Control y Vigilancia Ambiental, Recreativo (Parques infantiles, Muelle para embarcaciones).
Corredor eco turístico	PE2	M7120, M7490, N8130, R9103.0, A012, A013.	Unidad de vigilancia científica, recreativa, turística y ecológica, investigación de flora, fauna, educación ambiental, corredores naturales, áreas recreativas, restauración ecológica y de cuencas hidrográficas, mirador.

Art. 308. Condiciones de implantación del uso turismo agroecológico.- Todos los predios deberán dedicarse prioritariamente a actividades turísticas, que podrán ser complementadas con actividades de menor escala: agrícolas, pecuarias y piscícolas, controladas, como parte de los servicios turísticos a ofrecer, que no afecten a las actividades propias de la zona y deberá respetar las normas establecidas por este instrumento.

Art. 309. Condiciones de implantación del uso comercial.- Todos los predios donde se implemente comercio o se encuentre implementado algún tipo de comercio en sus diferentes categorías dentro del límite determinado como área de desarrollo turístico, mantendrá las construcciones existentes y se adecuará a los proyectos que se desarrollen con fines de mejora en el área turística, respetando los retiros de construcción y franjas de protección existentes.

CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

TIPOLOGÍAS	SÍMB.	CLASIFICADOR CIU	DESCRIPCIÓN
Barrial	CB	G4641	G4641.1 VENTA AL POR MAYOR DE TEXTILES. G4641.2 VENTA AL POR MAYOR DE PRENDAS DE VESTIR Y ACCESORIOS. G4641.3 VENTA AL POR MAYOR DE CALZADO Y PELETERÍA.
		G4620	G4620.1 VENTA AL POR MAYOR DE MATERIAS PRIMAS AGROPECUARIAS. G4620.2 VENTA AL POR MAYOR DE ANIMALES VIVOS.
		G4630	G4630.1 VENTA AL POR MAYOR DE FRUTAS, HORTALIZAS Y ESPECIAS. G4630.2 VENTA AL POR MAYOR DE PRODUCTOS LÁCTEOS, HUEVOS, GRASAS Y ACEITES COMESTIBLES. G4630.3 VENTA AL POR MAYOR DE CARNE, PRODUCTOS CÁRNICOS Y DE LA PESCA. G4630.9 VENTA AL POR MAYOR DE OTROS PRODUCTOS

			ALIMENTICIOS.
	G4711		G4711.0 VENTA AL POR MENOR EN COMERCIOS NO ESPECIALIZADOS CON PREDOMINIO DE LA VENTA DE ALIMENTOS, BEBIDAS O TABACO.
	G4649		G4649.1 VENTA AL POR MAYOR DE APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS, MUEBLES, COLCHONES, ALFOMBRAS y APARATOS DE ILUMINACIÓN PARA EL HOGAR. G4649.2 VENTA AL POR MAYOR DE PRODUCTOS DE FARMACÉUTICOS, MEDICINALES, MATERIALES MÉDICOS, PERFUMERÍA Y COSMÉTICA. G4649.9 VENTA AL POR MAYOR DE OTROS ARTÍCULOS DE USO DOMÉSTICO.
	G4663		G4663.1 VENTA AL POR MAYOR DE MADERA, MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN. G4663.2 VENTA AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS DE FERRETERÍAS, FONTANERÍA (PLOMERÍA O GASFITERÍA) Y CALEFACCIÓN.
	G4761		G4761.0 VENTA AL POR MENOR DE LIBROS, PERIÓDICOS Y ARTÍCULOS DE PAPELERÍA EN COMERCIOS ESPECIALIZADOS.
	G4641		G4641.1 VENTA AL POR MAYOR DE TEXTILES. G4641.2 VENTA AL POR MAYOR DE PRENDAS DE VESTIR Y ACCESORIOS. G4641.3 VENTA AL POR MAYOR DE CALZADO Y PELETERÍA.
	G4773		G4773.1 VENTA AL POR MENOR DE EQUIPO FOTOGRÁFICO, ÓPTICO Y DE PRECISIÓN EN COMERCIOS ESPECIALIZADOS. G4773.2 VENTA AL POR MENOR DE FLORES, PLANTAS, SEMILLAS, FERTILIZANTES, MASCOTAS Y ALIMENTO PARA MASCOTAS EN COMERCIOS ESPECIALIZADOS. G4773.9 VENTA AL POR MENOR DE OTRAS MERCANCÍAS EN COMERCIOS ESPECIALIZADOS.
	C1420		C1420.0 FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PIEL.
	C1410		C1410.0 FABRICACIÓN DE PRENDAS DE VESTIR.
	I5610		I5610.0 ACTIVIDADES DE RESTAURANTES Y DE SERVICIO MÓVIL DE COMIDAS.
	I5629		I5629.0 OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO DE COMIDAS.

		J6190	J6190.0 OTRAS ACTIVIDADES DE TELECOMUNICACIONES.
		N8219	N8219.0 FOTOCOPIADO, PREPARACIÓN DE DOCUMENTOS Y OTRAS ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS DE APOYO DE OFICINA.
		S9602	S9602.0 ACTIVIDADES DE PELUQUERÍA Y OTROS TRATAMIENTOS DE BELLEZA.
		S9603	S9603.0 POMPAS FÚNEBRES Y ACTIVIDADES CONEXAS.
		S9609	S9609.0 OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS PERSONALES N.C.P.
		S9523	S9523.0 REPARACIÓN DE CALZADO Y ARTÍCULOS DE CUERO.
		T9810	T9810.0 ACTIVIDADES NO DIFERENCIADAS DE LOS HOGARES COMO PRODUCTORES DE BIENES Y SERVICIOS PARA USO PROPIO.
Sectorial especializado	SSE	I5610 I562 J5819 K6419 N791 N7721 N7729	I5610 ACTIVIDADES DE RESTAURANTES Y DE SERVICIO MÓVIL DE COMIDAS. I5621 SUMINISTRO DE COMIDAS POR ENCARGO. I5629 OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO DE COMIDAS. J5819.0 OTRAS ACTIVIDADES DE PUBLICACIÓN. K6419.0 OTROS TIPOS DE INTERMEDIACIÓN MONETARIA. N7911 ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES. N7912 ACTIVIDADES DE OPERADORES TURÍSTICOS. N7721.0 ALQUILER DE EQUIPO RECREATIVO Y DEPORTIVO. N7729.0 ALQUILER OTROS EFECTOS PERSONALES Y ARTÍCULOS DE USO DOMÉSTICOS.
Comercio sectorial temporal	CST	N823	N8230 ORGANIZACIÓN DE CONVENCIONES Y EXPOSICIONES COMERCIALES.
Comercio ciudad	CC	I5510 I5630 G4781 R9200 R9329 R9000	I5510.0 HOTELES Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS. I5630.0 ACTIVIDADES DE SERVICIO DE BEBIDAS. G4781.0 VENTA AL POR MENOR DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y TABACO EN PUESTOS DE VENTA Y MERCADOS. R9200.0 ACTIVIDADES DE JUEGOS DE AZAR Y APUESTAS. R9329.0 OTRAS ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO Y RECREATIVAS N.C.P. R9000.0 ACTIVIDADES CREATIVAS, ARTÍSTICAS Y DE ENTRETENIMIENTO.

Art. 310. Plan de manejo integral de la laguna de Yahuarcocha.- La Dirección de Desarrollo Económico Local, Gestión Ambiental del GADI, en coordinación con la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, serán los encargados de actualizar cada dos años el Plan de Manejo de la Laguna de Yahuarcocha, en donde se establecerán las políticas para el aprovechamiento turístico y conservación medio ambiental dentro de la cuenca hidrográfica de la laguna.

Art. 311. Zonificación y normas de ocupación, edificabilidad y usos.- El uso principal de esta zona es: TURISMO AGROECOLÓGICO, AGRICULTURA y RESIDENCIAL, con Implantaciones en forma: continúa, sobre línea de fábrica y aislada conforme lo determina la zonificación respectiva; se permitirá además como usos complementarios el asentamiento de edificación o espacios destinados al equipamiento comunal, tales como: Educación, Salud, Bienestar Social, Recreativo y Deportivo, Religioso, Seguridad, Servicios Funerarios, Transporte e Infraestructura, conforme lo establecen los articulados anteriores.

Art. 312. Condiciones de uso de patrimonio cultural.- Los proyectos de equipamiento, vivienda y comercios deberán cumplir las exigencias de este instrumento señalados en los artículos 284 al 288 concernientes a la SECCIÓN X ÁREAS HISTÓRICAS del Capítulo VI y al Art. 305 de este capítulo.

CLASIFICACIÓN DEL USO PATRIMONIAL CULTURAL

SIMB.	TIPOLOGÍAS	ACTIVIDADES
AH	Áreas arqueológica, históricas	Los usos destinados a protección Bienes patrimoniales, tangibles e intangibles, serán determinados como patrimonio cultural que permitirá la conservación y desarrollo de los mismos.

Art. 313. Zonificación y Compatibilidad del uso de suelo de Yahuarcocha:

Categorías de Usos. Para Establecer la compatibilidad de usos, se plantea las categorías:

Principal: Es el uso predominante de una zona de reglamentación.

Permitidos: Son los usos compatibles con el uso principal, que no se encuentran prohibidos.

Prohibidos: Son los que bajo ninguna excepción podrán ser permitidos o autorizados en la zona.

ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DEL USO DE SUELO DE LA CUENCA DE LA LAGUNA DE YAHUARCOCHA:

CODIFICACIÓN	USO PRINCIPAL	USOS PERMITIDOS (ACTIVIDADES Y EQUIPAMIENTOS)	LOTE MÍN.	FRENTE MÍN.	RETIROS				FORMA OCUP.	ALTURA ED.	COS PB	COS. T	OBSERVACIONES
					FRONTAL	POSTERIOR	LATERAL	DIST. BLOQUE					
*R-B502-40	RESIDENCIAL	CB, CST, EES, ESS, EBSS, EBSC, EDS, ERS, EGS, EGR, EFC1	500	15	3	3	3	6	B	2	40	80	
*R-D207-80			200	8	0	0	3	6	D	7	80	560	
*RM-A502-40	RESIDENCIAL MIXTO	CST, CC, SSE, EES, ESS, EBSS, EBSC, EDS, EDC, ERS, EGS, EGR, EFC1, EFC2, ETC	500	15	3	3	3	6	A	2	40	80	
*RM-D302-60			300	10	0	0	3	6	D	2	60	120	
*R-AE-A10001-5	RESIDENCIAL AGROECOLÓGICO	CB, SSE, RNR 1, EES, ESS, EBSS, EBSC, EDS, EDC, ERS, EGS, ETC, EIC	10000	30	5	5	5	6	A	1	5	5	LOTES SUPERIORES A 10000 m ² COS PB SERÁ 2%. AGRICULTURA CONTROLADA ORGÁNICA DE CICLO ROTATIVO.
*T-AE-A20001-2	TURISMO AGROECOLÓGICO	CST, CC, SSE, RNR 1, AC1, PE1, EBSS, EBSC, EDS, EDC, EDR, ERS, EGS, ETC, EIC	20000	50	10	10	10	6	A	1	2	2	TURISMO AGROECOLÓGICO: AGRICULTURA CONTROLADA ORGÁNICA DE CICLO ROTATIVO.
*TAE-A50001-2			50000	100	10	10	10	0	A	1	2	2	CONSTRUCCIÓN MÁXIMO UNA RESIDENCIA DE 300 m ² EN LOTES SUPERIORES A 2,00 HAS.
*T-AE-A50001-5			50000	100	10	10	10	6	A	1	5	5	CONSTRUCCIÓN 1 BLOQUE DE VIVIENDA E

[illegible]

*Se admitirán igualmente como usos permitidos a todas las tipologías que se encuentran detalladas dentro de la compatibilidad de uso del suelo de la zonificación cantonal establecida en el Art. 116 de este instructivo.

En la zona, que corresponde al área interna de la pista hasta intersectar con la laguna, se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos y residenciales, mismos que podrán desarrollar iniciativas amigables con el ambiente, de acuerdo al coeficiente de ocupación señalado.

Toda intervención en esta zona deberá contar con lo siguiente:

- Certificación favorable la Dirección de Gestión de Ambiental del GADI;
- Categorización del Ministerio de Turismo en caso de ser un proyecto Turístico, previo a la aprobación por parte de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural;
- Aprobación del Ministerio del Ambiente, del respectivo plan de mitigación de impactos ambientales;
- Los usos permitidos para esta zona : Unidad de vigilancia turística y ecológica, investigación de flora, fauna, educación ambiental, recorridos naturales, áreas recreativas, restauración ecológica y de cuencas hidrográficas, mirador de aves, zonas de acampada, agricultura orgánica, deportivas turísticas;
- Equipamiento para servicio turístico: Las edificaciones destinadas a esta actividad no deberán sobrepasar un piso de altura y utilizar materiales sustentables, así como la tipología que el Departamento de Gestión de Desarrollo Urbano determine, previa solicitud;
- Las edificaciones que se encuentren fuera del área de cobertura de servicios básicos de agua potable y alcantarillado, deberán implementar su propio sistema de tratamiento de aguas servidas y residuales, mismo que será aprobado por la Dirección de Gestión Ambiental del GADI;
- La actividad agrícola que se desarrolle en esta zona será de tipo orgánico. Se prohíbe el uso de cualquier tipo de fertilizante, pesticida o cualesquier producto de origen químico. No se permitirá la implantación de invernaderos en la zona. La actividad forestal (reforestación y forestación) es compatible al uso del área con el uso de especies endémicas de la zona debidamente autorizadas por la dirección de Gestión Ambiental del GADI;

Art. 314. Conforme a las actividades industriales determinadas para el cantón Ibarra, en el caso de la cuenca de la laguna de Yahuarcocha, no se permitirá el asentamiento de ningún tipo de actividades industriales dentro de las categorías de uso y ocupación del suelo determinado en el Capítulo I de este instructivo.

Art. 315. Las obras que se realicen tanto por el Municipio u organismos del sector público o propietarios privados deberán tener estudios de impacto ambiental o contar con un plan de manejo; no podrán afectar el paisaje natural ni el equilibrio ecológico del área. Prohíbese en consecuencia el asentamiento industrial de mediano, alto impacto o riesgos, turístico definido para moteles y cabañas, comercios especiales: como centros de tolerancia y similares. No se permitirá el desvío y el uso de las aguas que alimentan a la laguna; la destrucción de bosques y pastos existentes.

Art. 316. Como usos complementarios del Uso Residencial se permitirá para terrenos o lotes que sobrepasen 1 hectárea de superficie, la construcción de una sola vivienda, casetas de

vigilancia, respetando el COS PB determinado para la zona. Así mismo se permitirá la construcción de obras complementarias, tales como accesos, canales de riego y drenaje, taludes y muros de contención orientados a mejorar la calidad y composición del terreno.

Art. 317. Del Paisaje, Protección de Taludes, quebradas y cuerpos de agua, en lo relacionado al tema, el área comprendida por la cuenca de la Laguna de Yahuarcocha, se acogerá en lo establecido en la presente ordenanza.

Art. 318. Áreas de Riesgos, queda explícitamente prohibido el levantamiento de edificaciones en estas áreas, se permitirá por parte de las instancias tanto públicas como privadas la realización de obras que permitan la mitigación de riesgos en zonas con pendientes mayores al 25 %.

CAPITULO VIII

RÍO TAHUANDO

SECCIÓN I

RIVERAS DEL RÍO TAHUANDO

Art. 319. Descontaminación del Río Tahuando.- Será prioridad de la gestión municipal la descontaminación y tratamiento de las aguas que desembocan a lo largo del cauce del río Tahuando, con el objeto de brindar espacios de recreación a los ciudadanos a través de parques lineales, y fomentando el desarrollo de actividades turísticas en estos espacios.

Art. 320. Riveras del Río Tahuando.- Se entenderá como franja de protección de las riveras del cañón en el que se encauza a lo largo el río Tahuando, esta área que comprende el ancho total de su cuenca, su cauce, playas y taludes en los que se incluye una faja de protección definida de acuerdo a lo que determina la sección concerniente a los artículos 213, 214, y 215 de la SECCIÓN XI PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN del Capítulo V de la presente ordenanza.

Art. 321. Áreas de protección de taludes donde se detalla las franjas de protección de taludes, quebradas y cursos de agua. Tomando en cuenta la estabilidad del suelo, evaluado mediante el respectivo estudio de suelos e informe de vulnerabilidad emitido por la Dirección de Gestión Ambiental y la Secretaria de Gestión de Riesgos.

La franja de protección mencionada en el artículo precedente, constituye la faja de protección de los taludes y barrancos y será destinada exclusivamente para usos de preservación del entorno natural paisajístico y destinado a la recreación. Bajo ningún criterio incluido los que constaren como justificativos para el desarrollo de Programas de Vivienda de interés Social, esta franja de protección podrá ser destinada para zonas donde se edifiquen viviendas.

Art. 322. La franja de protección de las riberas del río Tahuando, es considerada como zona de alto riesgo ante amenazas de desastres naturales por sus condiciones geográficas y geológicas; por ello las riberas del río son declaradas como áreas protegidas; por lo que cualquier proyecto de tipo agrícola, forestal, ecológico, recreativo y usos complementarios

requieren la aprobación expresa del Concejo Municipal, siendo además éstos los únicos usos de suelo permisibles para estas franjas.

Art. 323. Se permitirá construcciones complementarias a los usos de suelos permitidos sean estos de tipo senderos ecológicos, previa factibilidad de los estudios técnicos correspondientes a ellos.

Art. 324. En el caso de que un propietario construya su vivienda dentro de la franja de protección, estará sujeto a las sanciones establecidas en la presente Ordenanza del Cantón y será sujeto de demolición por dicha infracción dada las atribuciones de la presente Ordenanza.

Queda prohibido la emisión de permisos para cualesquier tipo de construcción en dichas áreas; en cumplimiento a lo dictaminado en la Disposición General Décimo Cuarta del COOTAD “Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas”.

Art. 325. De producirse la inobservancia al artículo que precede, ninguna institución pública seccional será responsable de futuros perjuicios que por desastres de la naturaleza, atenten contra los bienes e integridad de los infractores de dicha disposición.

Art. 326. Obligaciones de los propietarios de los inmuebles ubicados en la franja de protección de las riberas del río Tahuando o colindante con esta, la siembra de árboles endémicos y el encespado de los taludes, con el objetivo de consolidar su estabilidad y disminuir los riesgos de erosión y deslizamiento de tierras; por lo tanto este tipo de arborización no podrá ser talada ni explotada. Se considerará como prioridad facilitar esta política por parte de las direcciones del GADI.

Art. 327. Arborización.- La Dirección de Gestión Ambiental del GADI gestionará y proporcionará en forma gratuita las especies arbóreas y arbustivas necesarias; igualmente brindará el asesoramiento para su plantación, en tanto que el cuidado y mantenimiento correrá a cargo de los propietarios de los predios ubicados en esta franja de protección o de su colindante, quienes además vigilarán para que no se arroje escombros, basuras, ni se queme la vegetación.

CAPITULO IX

DISPOSICIÓN DE RESIDUOS

Art. 328. Escombreras.- La ubicación de espacios correspondientes a Escombreras, serán definidos por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, en coordinación con la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Gestión Ambiental. Tomando en cuenta los factores técnicos como son la gestión ambiental, tiempos de desplazamiento; para lo cual se deberá definir espacios tanto para el área urbana, como para el área rural.

Art. 329. Vertederos de residuos Urbanos.- La ubicación de los espacios correspondientes a Rellenos Sanitarios del cantón, serán definidos por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural en coordinación con la Dirección de Gestión

Ambiental; no se considerarán predios ubicados en zonas con alta vulnerabilidad ante amenazas naturales como predios con alta vocación agrícola o de protección ecológica.

Art. 330. Cementerios.- La ubicación de estos espacios le corresponde a la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural en coordinación con la Dirección de Gestión de Medio Ambiente.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Este instrumento deberá ser revisado y actualizado de forma obligatoria al inicio de cada gestión municipal, posterior a la actualización de la ordenanza del plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal.

Segunda.- El conjunto de planos, normativas y especificaciones técnicas que forman parte de la documentación de la presente ordenanza, constituyen los documentos técnicos que complementan su operatividad y propician la gestión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibarra.

Tercera.- Para los locales catalogados como turísticos caracterizados como mínimo en tercera categoría de acuerdo con el Ministerio de Turismo, y que hayan venido ejerciendo esta actividad por un lapso mayor a tres años, se permitirá su funcionamiento en las zonas no consideradas como comerciales; debiendo respetar las normas técnicas de la materia y mejorar su categorización, de la misma manera deberán cumplir con los criterios de arquitectura y urbanismo detalladas en este instrumento.

Cuarta.- Se permitirá reformar, añadir o suprimir artículos de la presente ordenanza, en forma puntual, con respaldo de un justificativo técnico debidamente sustentado, o según las prioridades o necesidades de desarrollo integral del cantón.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- La Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural coordinará con los GAD Parroquiales para que en un plazo no mayor a ciento ochenta días proceda a efectuar la actualización de las respectivas ordenanzas de uso y ocupación de suelo de las parroquias rurales del cantón Ibarra, éstas serán actualizadas cada que el presente cuerpo normativo se actualice obligatoriamente al inicio de la gestión municipal y estarán sujetas al Plan de Ordenamiento Territorial y a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión de suelo.

Segunda.- La Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros en un lapso no mayor a ciento ochenta días, deberá reformar la Ordenanza de Delimitación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales y sus Núcleos Urbanos, en coordinación con los GAD Parroquiales y la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural.

Tercera.- La Dirección de Gestión Ambiental establecerá en un plazo no mayor a ciento ochenta días la normativa que defina el estatus legal de las zonas de conservación ecológica de

bosques y páramos definidos en esta ordenanza; referentes al subsistema municipal de áreas protegidas.

Cuarta.- EL GADI por medio de las direcciones de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, y Gestión de Obras y Construcciones emitirán la reglamentación técnica para el soterramiento de redes de infraestructura de servicios básicos y afines; además de las normativas de Arquitectura y Urbanismo para el cantón; en un plazo no mayor a los ciento ochenta días posteriores a la publicación de esta ordenanza.

Quinta.-El GADI por medio de sus direcciones de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural, Gestión de Obras y Construcciones, y la Empresa pública MOVIDELNOR serán las encargadas de promover las políticas y normativas que regulen e implementen modelos de transportación alternativos que optimicen, y generen nuevos sistemas de transporte masivos, y no motorizados; para obtener una movilidad eficiente y sustentable en el cantón en un plazo de trecientos sesenta días.

Sexta.- La Ordenanza de Patrimonio que expida el GADI a través de la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural para regular los planes de manejo, restauración, conservación del patrimonio histórico cultural del cantón en un plazo no mayor a ciento veinte días posterior a la aprobación de este instructivo, se sujetará a la reglamentación de la presente ordenanza.

Séptima.- Los procedimientos y costos administrativos para los trámites relacionados con administración y control urbano, sanciones, recaudados por la Dirección de Gestión Tributaria, se mantendrán, hasta que se promulgue la actualización de la ordenanza de automatización de procesos y gobierno electrónico, y la reforma de la Ordenanza que reglamenta el cobro de las tasas por servicios técnicos administrativos del GADI.

Octava.- Impulsar la socialización y aplicación de la “Ordenanza de Fomento y Mejoramiento de la Calidad de Servicios Turísticos del Cantón Ibarra”, y demás relacionadas con el uso del suelo del GAD.

Novena.- Las Direcciones de Avalúos y Catastros, Planificación de Desarrollo Urbano y Rural y Gestión de Riesgos del GADI serán las encargadas en regular los predios irregulares, y los asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo para incorporarlos en la estructura urbana mediante infraestructuras, redes y servicios acordes a las necesidades de la población.

Décima.- Los establecimientos destinados al sector turístico, que se encuentran funcionando sin los correspondientes permisos de funcionamiento, se les concede un plazo máximo de 90 días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, para que procedan a cumplir con lo establecido en este cuerpo legal, caso contrario se procederá con las sanciones prevista en el mismo.

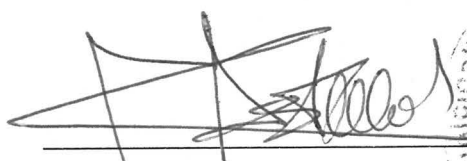
Décimo primera.- Las construcciones existentes en el centro poblado de Yahuarcocha, en un plazo de un año, a partir de la publicación en la Gaceta Oficial del GADI, deberá reformar e integrar las fachadas principales al entorno natural del sector, aplicando diseños en los volados con teja y cubierta falsa inclinada, incorporando vegetación y enluciendo y pintando

todas las fachadas con colores asesorados por la Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano y Rural del GAD Ibarra.

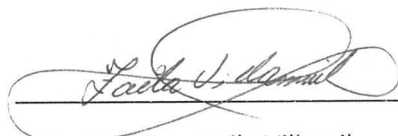
Décimo segunda.- Quedan derogadas las diferentes ordenanzas y normativas que se contrapongan y antecedan a la presente ordenanza.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en: el Registro Oficial, página web institucional y la Gaceta Municipal.

Dada y firmada en la sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal, a los diez días del mes de agosto del año 2016.


Ing. Álvaro Castillo Aguirre
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN
SAN MIGUEL DE IBARRA**




Sra. Zoila Villamil
SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL

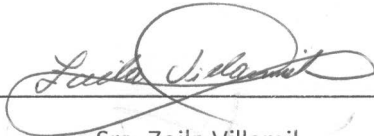


CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA**, fue discutida y aprobada en dos debates por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, en sesiones ordinarias del 7 de marzo y 10 de agosto del 2016.


Sra. Zoila Villamil
SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL



SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.- A los 18 días del mes de agosto del año 2016.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 inciso cuarto (4) del Código de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, cúpleme remitir **LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA** al Alcalde del Cantón Ibarra, para su sanción y promulgación respectiva. Remito dos (2) originales.


Sra. Zoila Villamil



SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL

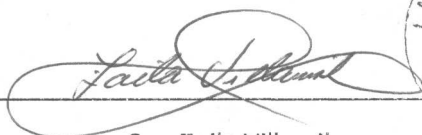
ALCALDÍA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.- Ibarra, a los 18 días del mes de agosto del año 2016.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite y estando de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, sancionó la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.**


Ing. Álvaro Castillo Aguirre



ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE IBARRA

Proveyó y firmó el Señor ing. Álvaro Castillo Aguirre, Alcalde del Cantón Ibarra, la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA**, el 18 de agosto del 2016.


Sra. Zoila Villamil



SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL