



# REGISTRO OFICIAL

## ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

### EDICIÓN ESPECIAL

**Año I - Nº 92**

**Quito, miércoles 15 de  
enero de 2014**

**Valor: US\$ 1,25 + IVA**



*alcaldía*  
**ibarra**  
ADMINISTRACIÓN 2009 - 2014

**ING. HUGO ENRIQUE DEL POZO  
BARREZUETA  
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre  
N 16-90 y Pasaje Nicolás Jiménez

Dirección: Telf. 2901 - 629  
Oficinas centrales y ventas:  
Telf. 2234 - 540

Distribución (Almacén):  
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf. 2430 - 110

Sucursal Guayaquil:  
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto  
Telf. 2527 - 107

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

44 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

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

### GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE IBARRA

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

	Págs.
- De uso y ocupación de suelo para el territorio que comprende el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural "Ambuquí-Chota" .....	3
- De uso y ocupación de suelo para el territorio que comprende el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural "De La Carolina" .....	12
- De uso y De uso y ocupación de suelo para el territorio que comprende el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural "Santa Catalina de Salinas" .....	21
- De uso y ocupación de suelo para el territorio que comprende el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural "La Esperanza" .....	29
- De uso y ocupación de suelo para el territorio que comprende el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural "Lita" .....	37



**EL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN IBARRA**

**Considerando:**

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

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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.

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, el Artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

Que, el inciso final del artículo 495 del COOTAD determina que: “Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las Municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES. Cap. II. Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 471, Art.472, Art. 473 Art. 474, Art. 475, Art. 476, Art. 477, Art. 478 y Art. 479determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales.

Que, la Municipalidad de Ibarra ha propuesto definir con responsabilidad los procesos de planificación y desarrollo establecidos en la Constitución y la Ley.

Que es necesario establecer normativas que posibiliten garantizar tanto la viabilidad y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y parroquial, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, así como precautelar las inversiones que efectúa la ciudadanía en el territorio; y,

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:**

**ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO  
PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
PARROQUIAL RURAL DE AMBUQUÍ – CHOTA**

**Art. 1.** Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán dentro de los límites del área urbana y rural conforme la delimitación del GAD rural de AMBUQUÍ - CHOTA y tiene como finalidad el uso racional, ocupacional y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva.

Cumplirán las disposiciones generales de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL GAD Parroquial rural AMBUQUÍ - CHOTA, todas las personas que dentro de los límites del Cantón Ibarra requieran construir edificaciones nuevas o modificar edificaciones existentes a las que se remodelen, reestructuren de cualquier forma en todo o en parte la construcción existente y todas aquellas personas que de alguna manera habiliten el suelo en la forma de ocupación, uso y fraccionamiento del mismo.

#### **Objetivo General.**

Regular desarrollo urbanístico y territorial de la cabecera Parroquial del GAD AMBUQUÍ - CHOTA, áreas consideradas como Núcleos urbanos y las áreas rurales de una forma sostenible y sustentable, con usos y ocupación de suelo ordenado, planificado y regularizado.

**Art. 2. Para la aplicación e interpretación** de esta ordenanza se tomarán en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detallan a continuación:

- Mapa No. 1 Uso de Suelo.
- Mapa No. 2 Ocupación del Suelo y edificabilidad.
- Mapa No. 3 Zonas Históricas y Arqueológicas.
- Mapa No. 4 Espacios Públicos y Sociales.
- Mapa No. 5 Sistema Vial.
- Mapa No. 6 Zonas de Riesgos.

#### **REVISIÓN Y MODIFICACIONES**

**Art. 3.** La revisión y modificación de la presente Ordenanza, se realizará cada cuatro años o cuando las circunstancias así lo ameriten; en función de las nuevas necesidades del desarrollo urbano y rural, proposiciones que se harán al I. Concejo Municipal con estudios técnicos que evidencien variaciones en relación a la estructura territorial o por circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación 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.

**Art. 4.** La Dirección de Planificación formulará, estudiará y propondrá la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Ibarra, mediante las respectivas ordenanzas de uso y ocupación de suelo que se aprueben, donde se tomará en cuenta las diferentes actuaciones especiales que incidan en el desarrollo del territorio en el cantón y su respectiva incorporación en el PDyOT cantonal.

**Art. 5. Facultades del Concejo Municipal.-** Las reformas a esta Ordenanza deberán contar con informes de las Comisiones correspondientes y los informes de la Dirección de Planificación, Dirección de Obras Públicas y Transportes, Avalúos y Catastros, y otras direcciones según el caso, de igual manera el informe legal emitido por

la Procuraduría Sindica Municipal, basado en un estudio técnico y legal que considera la incidencia de la propuesta de reforma sobre el desarrollo cantonal.

**Art. 6. Interpretación y aplicación,** la interpretación y disposición de las aplicaciones del Plan 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, las Empresas de servicios públicos y Procuraduría Sindica Municipal.

**Art. 7. La Dirección de Planificación en coordinación con el GAD 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, y construir los espacios públicos para estos fines.

**Art. 8. Rol del GAD Rural, dentro de la Estructuración, modificación o reformulación de las Ordenanzas de Uso y Ocupación de Suelo su territorio.** El GAD Rural será el ente que coordine con la población la articulación, las actuaciones que las ordenanzas de uso y ocupación de suelo ejecuten en el territorio de su jurisdicción, tomando en cuenta la planificación territorial de los respectivos Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los diferentes niveles de gobierno.

#### **GENERALIDADES**

**Art. 9. Clasificación del suelo.-** En función de su aprovechamiento y para fines de aplicación del presente cuerpo normativo, el suelo se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable:

**a) Suelo Urbano.-** Se entenderá como Suelo Urbano aquellos territorios que comprendan las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la población, así como aquellas que cuentan, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y otros servicios básicos, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se proponga construir; que formen parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma y que tenga ordenamiento urbanístico. A su vez, se tomará en cuenta lo que determina el COOTAD en su Art. 501. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

**b) Suelo Urbanizable.-** determinado por su caracterización, al estar destinado por la planificación y ordenamiento territorial para ser soporte del crecimiento urbano definido, en razón de las previsiones en el tiempo y procedimientos que el GAD Municipal y parroquial haya establecido para su incorporación al proceso de desarrollo urbano dentro de su planificación. La aptitud para la urbanización del suelo se deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a las áreas urbanas existente, su inserción en la estructura de

crecimiento urbano, y que para ser considerada como tales deberá justificar y garantizar la dotación de infraestructuras y servicios básicos.

**c) Suelo No Urbanizable.**-determinado fundamentalmente por los terrenos ubicados en el áreas rurales, así como por aquellas áreas que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas en las categorías anteriores, están destinadas a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales renovables y no renovables y la protección del ambiente; por tanto esta área corresponde restricción hacia el proceso de desarrollo urbano. Como lo determina el COOTAD.

**Art. 10. Del Aprovechamiento de los Suelos.**-Los terrenos ubicados en áreas urbanas serán susceptibles de aprovechamiento a través de la presente ordenanza mediante la determinación del tamaño del lote de acuerdo a los respectivos sectores de intervención urbanística; así como del cumplimiento de las presentes normativas en cuanto a los requisitos y parámetros técnicos de actuación, de los procesos de aprobación, de la construcción de obras por parte del promotor a entera satisfacción del Gobierno Municipal y la enajenación de terrenos de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ley.

Los terrenos ubicados en el área urbanizable únicamente serán susceptibles de aprovechamiento para su parcelación con fines de edificación e implementación de usos urbanos mediante la debida justificación de dotación de infraestructuras y servicios básicos.

Los terrenos clasificados como No Urbanizables, por definición, carecen de aprovechamiento urbanístico alguno, por cuanto no deben propiciarse en estos territorios procesos de urbanización y estarán sujetos a las siguientes determinaciones:

a. Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en el Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales de conformidad a las determinaciones del Art. 54, literal c) y Art. 55, literales a), b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

b. Los Notarios y Registrador de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación, segregación de fincas o terrenos en el suelo rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Artículos 471, 472 y 473 del COOTAD.

c. En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas los fraccionamientos urbanos tales como urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Para la aplicación del presente literal se entenderá por fraccionamiento urbano, a más de las determinaciones del Art. 470 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población.

Se comprenderá por Núcleo de Población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, alcantarillado, energía eléctrica, vialidad y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella.

d. En Suelo No Urbanizable se permiten parcelas agrícolas. Se entenderá por parcela agrícola a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división de terrenos para fines de explotación agropecuaria y forestal, y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

## LÍMITES

**Art. 11. Límites Parroquiales.**- Los límites parroquiales a nivel de núcleos urbanos y parroquias, se sujetarán a lo que determine la Ordenanza de Delimitación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Rurales y sus Núcleos Urbanos.

## USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

**Art. 12. Usos de suelo.** en lo que corresponde a los usos de suelo, se deberá tomar en cuenta lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, considerando las particularidades que tengan ciertas áreas determinadas en la presente ordenanza conforme a su zonificación.

**Art. 13. Ocupación del suelo.** se deberá manejar las mismas premisas de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, tomando en cuenta las particularidades que tengan ciertas áreas determinadas en la presente ordenanza y formas de zonificación en el mapa de zonificación.

**Art. 14. Uso de suelo, residencial múltiple.** Corresponde al uso asignado a los predios donde pueden coexistir, residencia, comercio, industrias de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles.

**Art. 15. Uso de suelo urbano.** Se definirá conforme a lo que determine la zonificación de uso de suelo correspondiente a la presente ordenanza.

## AMBUQUÍ

### Uso Principal.

- Residencial Múltiple.

### Usos Permitidos.

- Comercial 1, Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural,

- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero, alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

**Usos Prohibidos.**

- Comercio Restringido
- Industrial 2, industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

<b>LOTE 180 M2</b>	
Forma de ocupación:	línea de fábrica
Área Lote Mínimo:	180 m
Frente mínimo:	9 m
Altura máxima:	3 pisos ó 9 m
COS:	70
COS TOTAL:	210
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Frontal:	0 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques	6 m

**Condiciones para el fraccionamiento del suelo**

Se permitirá la definición de directrices viales, siempre y cuando tenga factibilidad de servicios emitida y certificada por el respectivo proveedor del servicio (EMAPA – EMELNORTE - CNT).

**LAS PLAYAS DE AMBUQUÍ**

**Uso Principal.**

- Comercial – Turístico – Residencial Múltiple.

**Usos Permitidos.**

- Comercial 1, Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural,
- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero, alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

**Usos Prohibidos.**

- Comercio Restringido
- Industrial 2, industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

	<b>LOTE 5000 M</b>	<b>LOTE 2500 M</b>	<b>LOTE 1000 M</b>	<b>LOTE 500 M</b>	<b>LOTE 300 M</b>
<b>USO GENERAL</b>	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
<b>CATEGORIA</b>	COMERCIAL - TURISTICO				
<b>Forma Ocupación</b>	AISLADA	AISLADA	AISLADA	AISLADA	CONTÍNUA
<b>Lote Mínimo</b>	5000	2500	1000	500	300
<b>Frente Mínimo</b>	40	30	20	15	10
<b>Altura en Pisos</b>	2	2	3	3	2
<b>Altura en Metros</b>	6	6	9	9	6
<b>COS</b>	5	10	40	60	70
<b>COS TOTAL</b>	10	20	120	180	210
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>					
<b>Retiro frontal</b>	5	5	5	5	3
<b>Retiro Lateral</b>	5	5	3	3	0
<b>Retiro Posterior</b>	5	5	3	3	3

**Condiciones para el fraccionamiento del suelo**

Se permitirá la definición de directrices viales, siempre y cuando tenga factibilidad de servicios emitida y certificada

por el respectivo proveedor del servicio (EMAPA – EMELNORTE - CNT).

**CHOTA**

**Uso Principal.**

- Residencial Múltiple.

**Usos Permitidos.**

- Comercial 1, Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural,
- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero., alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

**Usos Prohibidos.**

- Comercio Restringido
- Industrial 2, industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

LOTE 140 M2	
Forma de ocupación:	Continua
Área Lote Mínimo:	140 m
Frente mínimo:	8 m
Altura máxima:	3 pisos ó 9 m
COS:	70
COS TOTAL:	210
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	
Frontal:	0 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques	6 m

**Condiciones para el fraccionamiento del suelo**

Se permitirá la definición de directrices viales, siempre y cuando tenga factibilidad de servicios emitida y certificada por el respectivo proveedor del servicio (EMAPA – EMELNORTE - CNT).

**CARPUELA**

**Uso Principal.**

- Residencial Múltiple.

**Usos Permitidos.**

- Comercial 1, Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural,
- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero., alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

**Usos Prohibidos.**

- Comercio Restringido

- Industrial 2, industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

LOTE 240 M2	
Forma de ocupación:	línea de fábrica
Área Lote Mínimo:	240 m
Frente mínimo:	12 m
Altura máxima:	3 pisos ó 9 m
COS:	70
COS TOTAL:	210
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	
Frontal:	0 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques	6 m

**Condiciones para el fraccionamiento del suelo**

Se permitirá la definición de directrices viales, siempre y cuando tenga factibilidad de servicios emitida y certificada por el respectivo proveedor del servicio (EMAPA - EMELNORTE - CNT).

**JUNCAL**

**Uso Principal.**

- Residencial.

**Usos Permitidos.**

- Comercial 1, Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural,
- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero., alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

**Usos Prohibidos.**

- Comercio Restringido
- Industrial 2, industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

LOTE 200 M2	
Forma de ocupación:	línea de fábrica
Área Lote Mínimo:	200 m
Frente mínimo:	8 m
Altura máxima:	3 pisos ó 9 m
COS:	70
COS TOTAL:	210
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	

Frontal:	0 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques	6 m

**Condiciones para el fraccionamiento del suelo**

Se permitirá la definición de directrices viales, siempre y cuando tenga factibilidad de servicios emitida y certificada por el respectivo proveedor del servicio (EMAPA – EMELNORTE - CNT).

**Art. 16. Uso de Suelo Agricultura mediana.** Se define espacios donde la Unidad de Producción agrícola equivale a 100.000 m<sup>2</sup> o 10 has. En este espacio podrán realizarse actividades agrícolas, en donde podrán existir espacios complementarios edificados, que permitan el desarrollo de las actividades agrícolas

**Uso Principal.**

Agrícola.

**Usos Permitidos.**

Residencial, vivienda aislada (120 m<sup>2</sup> por ha), Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, Mediano Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural, Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero, alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

**Usos Prohibidos.**

Comercio Restringido

Industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

<b>LOTE 100.000 M<sup>2</sup> – 10 HAS</b>	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	100000 m / 10 has
Fronte mínimo:	---
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	1
COS TOTAL:	2
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 m
Entre bloques	6 m

Se permitirá la edificación de viviendas en sectores que no sobrepasen los 100m de distancia hacia las vías de acceso definidas.

**Art. 17. Uso de suelo agrícola Familiar.** Se define a los espacios comprendidos en el territorio donde por su cercanía a las áreas urbanas, han sido ocupadas y fraccionadas por población dispersa en el territorio. En estos espacios se podrá utilizar áreas para construcción de viviendas aisladas, sin afectar al Coeficiente de ocupación máximo. En el caso de no existir accesibilidad a servicios, deberán contemplarse sistemas propios de abastecimiento y tratamiento de aguas, y la dotación de los demás servicios básicos.

**Uso Principal.**

- Agrícola.

**Usos Permitidos.**

- Residencial, vivienda aislada, Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, Mediano Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural,
- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero., alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

**Usos Prohibidos.**

- Comercio Restringido
- Industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

<b>LOTE 5000 M</b>	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	5000 m
Fronte mínimo:	25
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	5
COS TOTAL:	10
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 m
Entre bloques	6 m

<b>LOTE 2500 M</b>	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	2500 m
Fronte mínimo:	15
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	5
COS TOTAL:	10
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m

Posterior:	5 m
Entre bloques	6 m

<b>LOTE 1200 M</b>	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	1200 m
Frente mínimo:	15
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	20
COS TOTAL:	40
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 m
Entre bloques	6m

<b>LOTE 800 M</b>	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	800 m
Frente mínimo:	18
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	40
COS TOTAL:	80
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 m
Entre bloques	6 m

<b>LOTE 300 M</b>	
Forma de ocupación:	Continua
Área Lote Mínimo:	300 m
Frente mínimo:	8
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	20
COS TOTAL:	40
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	
Frontal:	5 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques	6 m

**Art. 18. Uso de suelo Agroindustrial y energías limpias.** Comprenden espacios destinados al fomento de las actividades agroindustriales, donde se permite incentivar equipamientos para la industrialización de productos. En estos espacios, considerando la topografía y las

ventajas técnicas y ambientales existentes, se permitirá la implantación de plantas de generación de energías limpias, tanto eólica como de energía solar.

**Parámetros de edificabilidad.**

<b>LOTE 100.000 M2 – 10 HAS</b>	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	100000 m / 10 has
Frente mínimo:	---
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	10
COS TOTAL:	20
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 M
Entre bloques	6 M

Cuando se trate de plantas generadoras de energía Fotovoltaica. Se tomará en cuenta el proyecto específico, considerando que las infraestructuras a implantarse requieren características específicas para que el proyecto funcione correctamente.

**Art. 19. Uso de suelo Turístico Cultural.** Corresponde a áreas definidas en el territorio, donde se ha previsto la implantación de equipamientos a nivel turístico, donde podrán implantarse proyectos a nivel público y privado.

**Parámetros de edificabilidad.**

<b>LOTE 25.000 M2 – 2.5 HAS</b>	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	25000 m / 2,5 has
Frente mínimo:	---
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	10
COS TOTAL:	20
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 m
Entre bloques	7 m

**Uso de suelo equipamientos.** Se determina conforme a los requerimientos de la población, a las normas de arquitectura y urbanismo, y las directrices contenidas en la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Localización de Edificaciones en áreas definidas como de agricultura mediana, agroindustria, agricultura familiar.** Se permitirá la edificación de viviendas en sectores que no sobrepasen los 100 m de distancia hacia las vías de acceso definidas.

**Art. 20. Sistema Vial – Categorización, Dimensionamiento y derechos de vía.** En lo correspondiente, toda habilitación del suelo, requiere un sistema vial. En los sectores urbanos y urbanizables, se tomará en cuenta las especificaciones que han sido tomadas en cuenta en la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA. En los sectores netamente rurales y no urbanizables se regirá a lo que determine la ley de caminos, el Plan Vial Provincial, y el Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial Provincial, Cantonal y Parroquial.

**Art. 21. Ancho Mínimo vial.** Para la apertura de nuevas vías a nivel rural, se deberá coordinar con el Gobierno Provincial de Imbabura, donde el ancho mínimo de vía será de 10 m, a su vez deberá existir un retiro de 5 metros entre las edificaciones y las vías. Para vías que permitan la interconexión entre poblados, los accesos internos para accesibilidad a los predios deberán cumplir con las características que determina la Ordenanza de Uso y ocupación de Suelo Cantonal y la ley de caminos. Donde el ancho mínimo será de 7 metros.

**Territorio de Cabecera Cantonal y núcleos Urbanos definidos.**

Se deberá regir a la planificación vial conforme a la planificación urbana existente, tomando en cuenta lo que determine la Dirección de Planificación del IMI en coordinación con el GAD rural.

**Territorio Rural**

La vialidad rural al ser competencia del Gobierno Provincial en áreas rurales, se deberá tomar en cuenta el Plan Vial Provincial y de igual manera de deberá respetar lo que determina la ley de caminos vigente, en lo referente a retiros de construcción, derechos de vía. Etc.

**Art. 22. Zonificación.**

**ÁREA URBANA.**

**Cabecera Parroquia.**-se define como el área que ocupa la gestión administrativa del gobierno autónomo descentralizado parroquial rural, definido conforme al documento de creación de la parroquia rural.

**Centros Poblados.** Corresponden a los espacios de territorio que por su ubicación y accesibilidad de servicios básicos o concentración de población, pueden ser considerados como núcleos urbanos, dentro del territorio rural

- Ambuquí
- Playas de Ambuquí
- Chota

- Carpuela
- El Juncal.

**ÁREA URBANIZABLE**

Se determina conforme a la planificación, como un área con la capacidad de ser incorporada al área urbana de las cabeceras parroquiales o núcleos urbanos, en estas áreas se deberán realizar los diferentes estudios urbanísticos para un buen desarrollo de las actividades urbanas futuras.

**ÁREA NO URBANIZABLE, comprenden áreas de Riesgos, vegetación protectora, Paramos, Franjas de protección de humedales.**

En estas áreas se prohíbe el fraccionamiento en áreas menores a lo que determine la zonificación.

**Art. 23. Legalización de Tierras sin propietario definido.-** Se permitirá la legalización de tierras por posesión en tamaños de lote menores a la zonificación establecida, siempre y cuando exista el requerimiento emitido por la sub secretaría de tierras (áreas rurales), y en lotes mayores a 100 m<sup>2</sup> donde se deberán respetar las diferentes afectaciones existentes, tanto a nivel de áreas de protección como derechos de vía. En áreas urbanas la municipalidad previo informe del responsable de la parroquia y la Dirección de Planificación procederá a la adjudicación del predio. Para dicho efecto, se solicitará lo siguiente:

- Levantamiento topográfico georegenciado.
- Proyecto implantado en las Coordenadas de acuerdo a la Dirección de Catastros del IMI
- Certificado de intersección emitido por el ministerio del ambiente
- Plan de manejo integral
- Certificación de vocación del suelo, si tiene vocación agrícola o no emitido por el MAGAP.
- Certificación de parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural, u órgano territorial donde conste el tiempo y la tenencia de tierra.
- Certificación de la Sub Secretaría De Tierras del proceso de legalización.

Para la presentación de planos en trámites competentes con la Subsecretaría de tierras, deberán regirse a las resoluciones correspondientes a las normas técnicas para la elaboración de planos dentro de la Unidad de Tierras Nro. 009 del 27 de diciembre del 2012 y 013 del 13 de marzo del 2013.

En áreas urbanas la municipalidad previo informe del responsable de la parroquia y la Dirección de Planificación procederá a la adjudicación del predio.

**Art. 24. Normas de Arquitectura y Urbanismo.** Toda edificación nueva se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación establecida en la presente

Ordenanza y en lo relacionado con paredes divisorias, iluminación ventilación, ductos de basura, etc. A las normas del Código Ecuatoriano de Construcción, normas de arquitectura y urbanismo. A su vez se sujetará a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA en la sección correspondiente a NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - NORMAS URBANÍSTICAS

**Art. 25. De las subdivisiones, urbanizaciones, programas habitacionales de beneficio social, programas y proyectos de carácter progresivos, de la declaratoria de propiedad horizontal.** se sujetará a lo que determinan las leyes correspondientes a la materia y a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, cuando se trate de atención a sectores vulnerables, especialmente para personas con capacidades especiales, se podrá realizar divisiones de suelo, hasta en 100 m<sup>2</sup> con la finalidad de dotar de vivienda a este sector poblacional. Se requerirá la respectiva autorización del GAD Parroquial y la factibilidad emitida por el MIDUVI referente a la construcción de la vivienda.

**Art. 26. De las construcciones sismoresistentes,** Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y el Código de Arquitectura y Urbanismo, debiendo además, observarse lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 27. De la prevención contra incendios,** protección de la vegetación, espacios y elementos naturales, Se registrará a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA

**Art. 28. Prevención, protección e implementación, Ordenación del paisaje,** Áreas de protección de taludes, Áreas de protección de quebradas, Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas, De aguas subterráneas. Se registrará a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, para áreas urbanas. En áreas Rurales se respetará una franja de protección de 25 m como mínimo para quebradas y taludes, a su vez, para ríos se precautela una franja de protección de 50 m. mismas que serán utilizadas para usos de forestación y reforestación.

- RIO CHOTA

**Art. 29.** El riesgo en la construcción: Si el predio donde se desea levantar una edificación se encontrara en zona de riesgos naturales (zona de inundaciones, deslizamientos en masa, riesgo volcánico, etc.); el propietario de dicho predio deberá solicitar un Informe de vulnerabilidad, emitido por la SECRETARÍA NACIONAL DE GESTIÓN DE RIESGOS, en coordinación con la Dirección de Salud

y Medio Ambiente que determine la factibilidad técnica para implantar o no la edificación. A su vez se tomará en cuenta lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 30. DE LOS PROCEDIMIENTOS,** se registrarán a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 31. Áreas patrimoniales.** Para efectos de aplicación de áreas patrimoniales, se tomará como punto de partida lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA. Con las particularidades que contempla en territorio a nivel Parroquial.

- **Patrimonio Edificado.** Se registrará a lo que determina el Ministerio Coordinador del patrimonio, el INPC, y los entes rectores del ramo. A su vez a lo que determine la Unidad de Protección y Revitalización del Patrimonio Cultural del Cantón Ibarra, en coordinación con el GAD rural.

- **Anexo Fichas Inventario 2010 INPC. DECLARATORIA DE EMERGENCIA**

**Art. 32. Área de Construcción en áreas rurales.-** no se permite la estructuración de proyectos para vivienda multifamiliar mayor a dos unidades en áreas destinadas para la agricultura. El coeficiente de construcción, será utilizado para una vivienda bifamiliar exclusiva, de hasta 250 m<sup>2</sup>, donde el coeficiente adicional podrá ser utilizado para la construcción de equipamiento complementario a las actividades agrícolas, como son Silos, galpones, graneros, trojes, edificaciones para procesamiento de productos agropecuarios y crianza de animales con fines no comerciales, en el caso de integración parcelaria el coeficiente de ocupación de suelo, será sumado a el área que se incorpore a un solo lote.

**Art. 33. Actividades Agroindustriales,** Planteles de crianza de animales con fines comerciales y similares, deberán para su implementación y funcionamiento respetar los parámetros emitidos por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuicultura y Pesca (MAGAP) y la AGENCIA ECUATORIANA DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD DEL AGRO –AGROCALIDAD y aprobar la respectiva licencia o ficha ambiental por parte del Ministerio del Ambiente.

**Art. 34. Construcciones en áreas protegidas como son bosques, páramos, ecosistemas sensibles, etc.** Se encuentra prohibido la construcción en estas áreas conforme lo determina el Art. 67 Y 68 de la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre. En caso de requerir algún tipo de construcción complementaria a la actividad de protección, se deberán obtener, previo a su aprobación por parte de la Municipalidad, la aprobación del Ministerio del ambiente donde deberá constar el respectivo plan de manejo ambiental de ser el caso.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.** En la ordenanza de tasas y costos administrativos se incorporará la tasa de cobro por trámites prediales en áreas rurales fuera de los núcleos urbanos, cabeceras parroquiales. Para efectos de legalización en áreas rurales, se prevé la siguiente tabla, a ser cobrado por cada lote.

Rango	Tasa (RBU)
Hasta 1 hectárea	10%
De 1,1 a 5 hectáreas	15%
De 5,1 a 10 hectáreas	20%
De 10,1 y 20	25%
De 20,1 a 50 has.	30%
De 50,1 a 100 has	35%
Más de 100has	40%

**Segunda.** Se establece el plazo de 1 año para trabajar en conjunto con la junta parroquial en los temas referentes a la legalización de tierras donde existen conflictos de propiedad, en casos donde no existan escrituras serán coordinados con la Subsecretaría de tierras. En casos de conflicto por herencias se establece una coordinación directa con los herederos y la junta parroquial para que en un plazo no mayor a 180 días puedan ser solventados y legalizados dichos conflictos, siempre y cuando no existan inconvenientes de orden legal y exista el acuerdo notariado por parte de los poseedores de la tierra referente al acuerdo de áreas y linderos de las propiedades.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal, a los 16 días del mes de octubre de dos mil trece.

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ibarra.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO:** Que la presente **ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE AMBUQUÍ - CHOTA**, fue discutida y aprobada en dos debates por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, en sesiones: extraordinaria del 9 y ordinaria 16 de octubre del 2013,

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.-** A los 21 días del mes de octubre del año 2013.- 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 DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE AMBUQUÍ – CHOTA**, al Señor Alcalde del Cantón Ibarra, para su sanción y promulgación respectiva. Remito dos (2) originales.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**ALCALDIA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.-** Ibarra, a los 22 días del mes de octubre del año 2013.- 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 DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE AMBUQUÍ - CHOTA**

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ibarra.

Proveyó y firmó el Señor Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra, **ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE AMBUQUÍ – CHOTA** el 22 de octubre del 2013.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**EL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA**

**Considerando:**

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del

territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.

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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.

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, el Artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

Que, el inciso final del artículo 495 del COOTAD determina que: "Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las Municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES. Cap. II. Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 471, Art. 472, Art. 473 Art. 474, Art. 475, Art. 476, Art. 477, Art. 478 y Art. 479 determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales.

Que, la Municipalidad de Ibarra ha propuesto definir con responsabilidad los procesos de planificación y desarrollo establecidos en la Constitución y la Ley.

Que es necesario establecer normativas que posibiliten garantizar tanto la viabilidad y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y parroquial, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, así como precautelar las inversiones que efectúa la ciudadanía en el territorio; y,

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:**

**ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE LA CAROLINA**

**Art. 1. Las disposiciones de esta Ordenanza** se aplicarán dentro de los límites del área urbana y rural conforme la delimitación del GAD rural de LA CAROLINA y tiene como finalidad el uso racional, ocupacional y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva.

Cumplirán las disposiciones generales de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL GAD Parroquial rural LA CAROLINA, todas las personas que dentro de los límites del Cantón Ibarra requieran construir edificaciones nuevas o modificar edificaciones existentes a las que se remodelen, reestructuren de cualquier forma en todo o en parte la construcción existente y todas aquellas personas que de alguna manera habiliten el suelo en la forma de ocupación, uso y fraccionamiento del mismo.

**Objetivo General.**

Regular desarrollo urbanístico y territorial de la cabecera Parroquial del GAD LA CAROLINA, áreas consideradas como Núcleos urbanos y las áreas rurales de una forma sostenible y sustentable, con usos y ocupación de suelo ordenado, planificado y regularizado.

**Art. 2. Para la aplicación e interpretación** de esta ordenanza se tomarán en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detallan a continuación:

- Mapa No. 1 Uso de Suelo.
- Mapa No. 2 Ocupación del Suelo y edificabilidad.
- Mapa No. 3 Zonas Históricas y Arqueológicas.
- Mapa No. 4 Espacios Públicos y Sociales.
- Mapa No. 5 Sistema Vial.
- Mapa No. 6 Zonas de Riesgos.

**REVISIÓN Y MODIFICACIONES**

**Art. 3. La revisión y modificación de la presente Ordenanza**, se realizará cada cuatro años o cuando las circunstancias así lo ameriten; en función de las nuevas necesidades del desarrollo urbano y rural, proposiciones que se harán al I. Concejo Municipal con estudios técnicos que evidencien variaciones en relación a la estructura territorial o por circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación 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.

**Art. 4. La Dirección de Planificación formulará, estudiará y propondrá la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Ibarra**, mediante las respectivas ordenanzas de uso y ocupación de suelo que se aprueben, donde se tomará en cuenta las diferentes actuaciones especiales que incidan en el desarrollo del territorio en el cantón y su respectiva incorporación en el PDyOT cantonal.

**Art. 5. Facultades del Concejo Municipal.**-Las reformas a esta Ordenanza deberán contar con informes de las Comisiones correspondientes y los informes de la Dirección de Planificación, Dirección de Obras Públicas y Transportes, Avalúos y Catastros, y otras direcciones según el caso, de igual manera el informe legal emitido por la Procuraduría Sindica Municipal, basado en un estudio técnico y legal que considera la incidencia de la propuesta de reforma sobre el desarrollo cantonal.

**Art. 6. Interpretación y aplicación**, la interpretación y disposición de las aplicaciones del Plan 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, las Empresas de servicios públicos y Procuraduría Sindica Municipal.

**Art. 7. La Dirección de Planificación en coordinación con el GAD 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, y construir los espacios públicos para estos fines.

**Art. 8. Rol del GAD Rural, dentro de la Estructuración, modificación o reformulación de las Ordenanzas de Uso y Ocupación de Suelo su territorio.** El GAD Rural será el ente que coordine con la población la articulación, las actuaciones que las ordenanzas de uso y ocupación de suelo ejecuten en el territorio de su jurisdicción, tomando en cuenta la planificación territorial de los respectivos Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los diferentes niveles de gobierno.

**GENERALIDADES**

**Art. 9. Clasificación del suelo.**- En función de su aprovechamiento y para fines de aplicación del presente cuerpo normativo, el suelo se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable:

**a) Suelo Urbano.**- Se entenderá como Suelo Urbano aquellos territorios que comprendan las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la población, así como aquellas que cuentan, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y otros servicios básicos, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se proponga construir; que formen parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma y que tenga ordenamiento urbanístico. A su vez, se tomará en cuenta lo que determina el COOTAD en su Art. 501. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

**b) Suelo Urbanizable.**- determinado por su caracterización, alestar destinado por la planificación y ordenamiento territorial para ser soporte del crecimiento urbano definido, en razón de las previsiones en el tiempo y procedimientos que el GAD Municipal y parroquial haya establecido para su incorporación al proceso de desarrollo urbano dentro de su planificación. La aptitud para la urbanización del suelo se deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a las áreas urbanas existente, su inserción en la estructura de crecimiento urbano, y que para ser considerada como tales deberá justificar y garantizar la dotación de infraestructuras y servicios básicos.

**c) Suelo No Urbanizable.**- determinado fundamentalmente por los terrenos ubicados en el áreas rurales, así como por aquellas áreas que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo,

agropecuaria, forestal o minera no pueden ser incorporadas en las categorías anteriores, están destinadas a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales renovables y no renovables y la protección del ambiente; por tanto esta área corresponde restricción hacia el proceso de desarrollo urbano. Como lo determina el COOTAD.

**Art. 10. Del Aprovechamiento de los Suelos.**-Los terrenos ubicados en áreas urbanas serán susceptibles de aprovechamiento a través de la presente ordenanza mediante la determinación del tamaño del lote de acuerdo a los respectivos sectores de intervención urbanística; así como del cumplimiento de las presentes normativas en cuanto a los requisitos y parámetros técnicos de actuación, de los procesos de aprobación, de la construcción de obras por parte del promotor a entera satisfacción del Gobierno Municipal y la enajenación de terrenos de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ley.

Los terrenos ubicados en el área urbanizable únicamente serán susceptibles de aprovechamiento para su parcelación con fines de edificación e implementación de usos urbanos mediante la debida justificación de dotación de infraestructuras y servicios básicos.

Los terrenos clasificados como No Urbanizables, por definición, carecen de aprovechamiento urbanístico alguno, por cuanto no deben propiciarse en estos territorios procesos de urbanización y estarán sujetos a las siguientes determinaciones:

- a. Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en el Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales de conformidad a las determinaciones del Art. 54, literal c) y Art. 55, literales a), b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- b. Los Notarios y Registrador de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación, segregación de fincas o terrenos en el suelo rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Artículos 471, 472 y 473 del COOTAD.
- c. En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas los fraccionamientos urbanos tales como urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Para la aplicación del presente literal se entenderá por fraccionamiento urbano, a más de las determinaciones del Art. 470 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población. Se comprenderá por Núcleo de Población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, alcantarillado, energía eléctrica, vialidad y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella.

- d. En Suelo No Urbanizable se permiten parcelas agrícolas. Se entenderá por parcela agrícola a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división de terrenos para fines de explotación agropecuaria y forestal, y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

### LÍMITES

**Art. 11. Límites Parroquiales.**- Los límites parroquiales a nivel de núcleos urbanos y parroquias, se sujetarán a lo que determine la Ordenanza de Delimitación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Rurales y sus Núcleos Urbanos.

### USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

**Art. 12. Usos de suelo.** en lo que corresponde a los usos de suelo, se deberá tomar en cuenta lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, considerando las particularidades que tengan ciertas áreas determinadas en la presente ordenanza conforme a su zonificación.

**Art. 13. Ocupación del suelo.** se deberá manejar las mismas premisas de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, tomando en cuenta las particularidades que tengan ciertas áreas determinadas en la presente ordenanza y formas de zonificación en el mapa de zonificación.

**Art. 14. Uso de suelo, residencial múltiple.** Corresponde al uso asignado a los predios donde pueden coexistir, residencia, comercio, industrias de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles.

**Art. 15. Uso de suelo urbano.** Se definirá conforme a lo que determine la zonificación de uso de suelo correspondiente a la presente ordenanza.

### EL LIMONAL

#### Uso Principal.

- Residencial Múltiple.

#### Usos Permitidos.

- Comercial 1, Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural,
- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero., alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

#### Usos Prohibidos.

- Comercio Restringido
- Industrial 2, industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

<b>LOTE 200 M2</b>	
Forma de ocupación:	línea de fábrica
Área Lote Mínimo:	200 m
Frente mínimo:	9 m
Altura máxima:	3 pisos ó 9 m
COS:	70
COS TOTAL:	210
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Frontal:	0 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques	6 m

**Condiciones para el fraccionamiento del suelo**

Se permitirá la definición de directrices viales, siempre y cuando tenga factibilidad de servicios emitida y certificada por el respectivo proveedor del servicio (EMAPA – EMELNORTE - CNT).

**GUALLUPE**

**Uso Principal.**

- Comercial – Turístico – Residencial Múltiple.

**Usos Permitidos.**

- Comercial 1, Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural,
- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero., alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

**Usos Prohibidos.**

- Comercio Restringido
- Industrial 2, industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

<b>LOTE 200 M2</b>	
Forma de ocupación:	línea de fábrica
Área Lote Mínimo:	200 m
Frente mínimo:	9 m
Altura máxima:	3 pisos ó 9 m

COS:	70
COS TOTAL:	210
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Frontal:	0 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques	6 m

**Condiciones para el fraccionamiento del suelo**

Se permitirá la definición de directrices viales, siempre y cuando tenga factibilidad de servicios emitida y certificada por el respectivo proveedor del servicio (EMAPA – EMELNORTE - CNT).

**SAN PEDRO**

**Uso Principal.**

- Residencial Múltiple.

**Usos Permitidos.**

- Comercial 1, Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural,
- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero., alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

**Usos Prohibidos.**

- Comercio Restringido
- Industrial 2, industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

<b>LOTE 300 M2</b>	
Forma de ocupación:	línea de fábrica
Área Lote Mínimo:	300 m
Frente mínimo:	12 m
Altura máxima:	3 pisos ó 9 m
COS:	70
COS TOTAL:	210
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Frontal:	0 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques	6 m

**Condiciones para el fraccionamiento del suelo**

Se permitirá la definición de directrices viales, siempre y cuando tenga factibilidad de servicios emitida y certificada por el respectivo proveedor del servicio (EMAPA – EMELNORTE - CNT).

**Art. 16. USO Y MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES - AREAS PARA SEGURIDAD ALIMENTARIA.** Se regirá a lo que determina la ordenanza de uso y ocupación de suelo cantonal, tomando en cuenta las características específicas determinadas en lo referente a ocupación de suelo.

**- USO - AGROSILVOPASTORIL**

**Lote 50000 M2**

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	50000
Frente Mínimo	100
Altura en Pisos	2
Altura en Metros	6
COS	5
COS TOTAL	10
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

**- USO - AGRICOLA Y PECUARIO**

**Lote 50000 M2**

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	50000
Frente Mínimo	100
Altura en Pisos	2
Altura en Metros	6
COS	5
COS TOTAL	10
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

**Lote 25000 M2**

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	50000
Frente Mínimo	100

Altura en Pisos	2
Altura en Metros	6
COS	5
COS TOTAL	10
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

**- USO - BOSQUES PROTECTORES**

**Lote 50000 M2**

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	50000
Frente Mínimo	100
Altura en Pisos	2
Altura en Metros	6
COS	5
COS TOTAL	10
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

**- USO - PÁRAMO**

**Lote 50000 M2**

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	50000
Frente Mínimo	100
Altura en Pisos	1
Altura en Metros	3
COS	1
COS TOTAL	1
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

**- USO - ÁREAS EROSIONADAS Y EN PROCESO DE EROSIÓN.**

**Lote 50000 M2**

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	50000

Frente Mínimo	100
Altura en Pisos	1
Altura en Metros	3
COS	1
COS TOTAL	1
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

**- USO - ZONAS DE DESLIZAMIENTOS EN MASA**

Lote 100000 M2

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	100000
Frente Mínimo	100
Altura en Pisos	1
Altura en Metros	3
COS	1
COS TOTAL	1
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

Se permitirá la edificación de viviendas en sectores que no sobrepasen los 100m de distancia hacia las vías de acceso definidas.

**Art. 17. Uso de suelo equipamientos.** Se determina conforme a los requerimientos de la población, a las normas de arquitectura y urbanismo, y las directrices contenidas en la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 18. Localización de Edificaciones en áreas definidas como de agricultura mediana, agroindustria, agricultura familiar.** Se permitirá la edificación de viviendas en sectores que no sobrepasen los 100m de distancia hacia las vías de acceso definidas.

**Art. 19. Sistema Vial – Categorización, Dimensionamiento y derechos de vía.** En lo correspondiente, toda habilitación del suelo, requiere un sistema vial. En los sectores urbanos y urbanizables, se tomará en cuenta las especificaciones que han sido tomadas en cuenta en la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA. En los sectores netamente rurales y no urbanizables se regirá a lo que determine la ley de caminos, el Plan Vial Provincial, y el Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial Provincial, Cantonal y Parroquial.

**Art. 20. Ancho Mínimo vial.** Para la apertura de nuevas vías a nivel rural, se deberá coordinar con el Gobierno Provincial de Imbabura, donde el ancho mínimo de vía será de 10 m, a su vez deberá existir un retiro de 5 metros entre las edificaciones y las vías. Para vías que permitan la interconexión entre poblados, los accesos internos para accesibilidad a los predios deberán cumplir con las características que determina la Ordenanza de Uso y ocupación de Suelo Cantonal y la ley de caminos. Donde el ancho mínimo será de 7 metros.

**Territorio de Cabecera Cantonal y núcleos Urbanos definidos.**

Se deberá regir a la planificación vial conforme a la planificación urbana existente, tomando en cuenta lo que determine la Dirección de Planificación del IMI en coordinación con el GAD rural.

**Territorio Rural**

La vialidad rural al ser competencia del Gobierno Provincial en áreas rurales, se deberá tomar en cuenta el Plan Vial Provincial y de igual manera de deberá respetar lo que determina la ley de caminos vigente, en lo referente a retiros de construcción, derechos de vía. Etc.

**Art. 21. Zonificación.**

**ÁREA URBANA.**

**Cabecera Parroquia.-** se define como el área que ocupa la gestión administrativa del gobierno autónomo descentralizado parroquial rural, definido conforme al documento de creación de la parroquia rural.

**Centros Poblados.-** Corresponden a los espacios de territorio que por su ubicación y accesibilidad de servicios básicos o concentración de población, pueden ser considerados como núcleos urbanos, dentro del territorio rural.

- LIMONAL
- GUALLUPE
- SAN PEDRO

**ÁREA URBANIZABLE**

Se determina conforme a la planificación, como un área con la capacidad de ser incorporada al área urbana de las cabeceras parroquiales o núcleos urbanos, en estas áreas se deberán realizar los diferentes estudios urbanísticos para un buen desarrollo de las actividades urbanas futuras.

**LOTE 200**

- ROCAFUERTE
- URBINA
- GUALLUPE

**LOTE 300**

- COLLAPI
- SAN PEDRO

- Certificación de parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural, u órgano territorial donde conste el tiempo y la tenencia de tierra.
- Certificación de la Sub Secretaría De Tierras del proceso de legalización.

**LOTE 500**

- LUZ DE AMERICA
- SAN GERÓNIMO
- GUADUAL
- CORAZÓN GUADUAL
- CORAZÓN SAN GERONI
- SAN FRANCISCO
- SANTA MARIANITA
- EL MILAGRO
- EL CERCADO
- INVIOLA
- CUAJARA

Para la presentación de planos en trámites competentes con la Subsecretaría de tierras, deberán registrarse a las resoluciones correspondientes a las normas técnicas para la elaboración de planos dentro de la Unidad de Tierras Nro. 009 del 27 de diciembre del 2012 y 013 del 13 de marzo del 2013.

En áreas urbanas la municipalidad previo informe del responsable de la parroquia y la Dirección de Planificación procederá a la adjudicación del predio.

**Art. 23. Normas de Arquitectura y Urbanismo.** Toda edificación nueva se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación establecida en la presente Ordenanza y en lo relacionado con paredes divisorias, iluminación ventilación, ductos de basura, etc. A las normas del Código Ecuatoriano de Construcción, normas de arquitectura y urbanismo. A su vez se sujetará a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA en la sección correspondiente a NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - NORMAS URBANÍSTICAS

**Art. 24. De las subdivisiones, urbanizaciones, programas habitacionales de beneficio social, programas y proyectos de carácter progresivos, de la declaratoria de propiedad horizontal.** se sujetará a lo que determinan las leyes correspondientes a la materia y a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, cuando se trate de atención a sectores vulnerables, especialmente para personas con capacidades especiales, se podrá realizar divisiones de suelo, hasta en 100 m<sup>2</sup> con la finalidad de dotar de vivienda a este sector poblacional. Se requerirá la respectiva autorización del GAD Parroquial y la factibilidad emitida por el MIDUVI referente a la construcción de la vivienda.

**Art. 25. De las construcciones sismoresistentes,** Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y el Código de Arquitectura y Urbanismo, debiendo además, observarse lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 26. De la prevención contra incendios.** protección de la vegetación, espacios y elementos naturales, Se registrará a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA

**Art. 27. Prevención, protección e implementación, Ordenación del paisaje, Áreas de protección de taludes, Áreas de protección de quebradas, Áreas de protección**

**ÁREA NO URBANIZABLE, comprenden áreas de Riesgos, vegetación protectora, Paramos, Franjas de protección de humedales.**

En estas áreas se prohíbe el fraccionamiento en áreas menores a lo que determine la zonificación.

**Art. 22. Legalización de Tierras sin propietario definido.-** Se permitirá la legalización de tierras por posesión en tamaños de lote menores a la zonificación establecida, siempre y cuando exista el requerimiento emitido por la sub secretaría de tierras (áreas rurales), y en lotes mayores a 100 m<sup>2</sup> donde se deberán respetar las diferentes afectaciones existentes, tanto a nivel de áreas de protección como derechos de vía. En áreas urbanas la municipalidad previo informe del responsable de la parroquia y la Dirección de Planificación procederá a la adjudicación del predio. Para dicho efecto, se solicitará lo siguiente:

- Levantamiento topográfico georegenciado.
- Proyecto implantado en las Coordenadas de acuerdo a la Dirección de Catastros del IMI
- Certificado de intersección emitido por el ministerio del ambiente
- Plan de manejo integral
- Certificación de vocación del suelo, si tiene vocación agrícola o no emitido por el MAGAP.

**de cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas, De aguas subterráneas.** Se registrará a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, para áreas urbanas. En áreas Rurales se respetará una franja de protección de 25 m como mínimo para quebradas y taludes, a su vez, para ríos se precautela una franja de protección de 50 m. mismas que serán utilizadas para usos de forestación y reforestación.

**Art. 28. El riesgo en la construcción:** Si el predio donde se desea levantar una edificación se encontrara en zona de riesgos naturales (zona de inundaciones, deslizamientos en masa, riesgo volcánico, etc.); el propietario de dicho predio deberá solicitar un Informe de vulnerabilidad, emitido por la SECRETARÍA NACIONAL DE GESTIÓN DE RIESGOS, en coordinación con la Dirección de Salud y Medio Ambiente que determine la factibilidad técnica para implantar o no la edificación. A su vez se tomará en cuenta lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 29. DE LOS PROCEDIMIENTOS,** se registrarán a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 30. Áreas patrimoniales.** Para efectos de aplicación de áreas patrimoniales, se tomará como punto de partida lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA. Con las particularidades que contempla en territorio a nivel Parroquial.

- **Patrimonio Edificado.** Se registrará a lo que determina el Ministerio Coordinador del patrimonio, el INPC, y los entes rectores del ramo. A su vez a lo que determine la Unidad de Protección y Revitalización del Patrimonio Cultural del Cantón Ibarra, en coordinación con el GAD rural.

- **Anexo Fichas Inventario 2010 INPC. DECLARATORIA DE EMERGENCIA**

**Art. 31. Área de Construcción en áreas rurales.-** no se permite la estructuración de proyectos para vivienda multifamiliar mayor a dos unidades en áreas destinadas para la agricultura. El coeficiente de construcción, será utilizado para una vivienda bifamiliar exclusiva, de hasta 250 m<sup>2</sup>, donde el coeficiente adicional podrá ser utilizado para la construcción de equipamiento complementario a las actividades agrícolas, como son Silos, galpones, graneros, trojes, edificaciones para procesamiento de productos agropecuarios y crianza de animales con fines no comerciales, en el caso de integración parcelaria el coeficiente de ocupación de suelo, será sumado a el área que se incorpore a un solo lote.

**Art. 32. Actividades Agroindustriales,** Planteles de crianza de animales con fines comerciales y similares, deberán para su implementación y funcionamiento respetar los parámetros emitidos por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP) y la AGENCIA ECUATORIANA DE ASEGURAMIENTO DE LA

CALIDAD DEL AGRO –AGROCALIDAD y aprobar la respectiva licencia o ficha ambiental por parte del Ministerio del Ambiente.

**Art. 33. Construcciones en áreas protegidas como son bosques, páramos, ecosistemas sensibles, etc.** Se encuentra prohibido la construcción en estas áreas conforme lo determina el Art. 67 Y 68 de la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre. En caso de requerir algún tipo de construcción complementaria a la actividad de protección, se deberán obtener, previo a su aprobación por parte de la Municipalidad, la aprobación del Ministerio del ambiente donde deberá constar el respectivo plan de manejo ambiental de ser el caso.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.** En la ordenanza de tasas y costos administrativos se incorporará la tasa de cobro por trámites prediales en áreas rurales fuera de los núcleos urbanos, cabeceras parroquiales. Para efectos de legalización en áreas rurales, se prevé la siguiente tabla, a ser cobrado por cada lote.

Rango	Tasa (RBU)
Hasta 1 hectárea	10%
De 1,1 a 5 hectáreas	15%
De 5,1 a 10 hectáreas	20%
De 10,1 y 20	25%
De 20,1 a 50 has.	30%
De 50,1 a 100 has	35%
Más de 100 has	40%

**Segunda.** Se establece el plazo de 1 año para trabajar en conjunto con la junta parroquial en los temas referentes a la legalización de tierras donde existen conflictos de propiedad, en casos donde no existan escrituras serán coordinados con la Subsecretaría de tierras. En casos de conflicto por herencias se establece una coordinación directa con los herederos y la junta parroquial para que en un plazo no mayor a 180 días puedan ser solventados y legalizados dichos conflictos, siempre y cuando no existan inconvenientes de orden legal y exista el acuerdo notariado por parte de los poseedores de la tierra referente al acuerdo de áreas y linderos de las propiedades.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de aprobación y sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal, a los 16 días del mes de octubre de dos mil trece.

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ibarra.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE LA CAROLINA** fue discutida y aprobada en dos debates por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, en sesiones: extraordinaria del 9 y ordinaria 16 de octubre del 2013,

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.-** A los 21 días del mes de octubre del año 2013.- 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, cúmpleme remitir la **ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE LA CAROLINA**, al Señor Alcalde del Cantón Ibarra, para su sanción y promulgación respectiva. Remito dos (2) originales.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**ALCALDIA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.-** Ibarra, a los 22 días del mes de octubre del año 2013.- 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 DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE LA CAROLINA**

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra.

Proveyó y firmó el Señor Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra, **ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE LA CAROLINA** el 22 de octubre del 2013.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

## EL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA

### Considerando:

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

Que, 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.

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, el Artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

Que, el inciso final del artículo 495 del COOTAD determina que: “Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las Municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES. Cap. II. Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 471, Art. 472, Art. 473 Art. 474, Art. 475, Art. 476, Art. 477, Art. 478 y Art. 479 determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales.

Que, la Municipalidad de Ibarra ha propuesto definir con responsabilidad los procesos de planificación y desarrollo establecidos en la Constitución y la Ley.

Que es necesario establecer normativas que posibiliten garantizar tanto la viabilidad y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y parroquial, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, así como precautelar las inversiones que efectúa la ciudadanía en el territorio; y,

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:**

**ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE SANTA CATALINA DE SALINAS.**

**Art. 1.- Las disposiciones de esta Ordenanza** se aplicarán dentro de los límites del área urbana y rural conforme la delimitación del GAD rural de Santa Catalina de Salinas y tiene como finalidad el uso racional, ocupacional y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva.

Cumplirán las disposiciones generales de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL GAD Parroquial rural Santa Catalina de Salinas, todas las personas que dentro de los límites del Cantón Ibarra requieran construir edificaciones nuevas o modificar edificaciones existentes a las que se remodelen, reestructuren de cualquier forma en todo o en parte la construcción existente y todas aquellas personas que de alguna manera habiliten el suelo en la forma de ocupación, uso y fraccionamiento del mismo.

**Objetivo General.**

Regular desarrollo urbanístico y territorial de la cabecera Parroquial del GAD Santa Catalina de Salinas, áreas consideradas como Núcleos urbanos y las áreas rurales de una forma sostenible y sustentable, con usos y ocupación de suelo ordenado, planificado y regularizado.

**Art. 2. Para la aplicación e interpretación** de esta ordenanza se tomarán en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detallan a continuación:

- Mapa No. 1 Uso de Suelo.
- Mapa No. 2 Ocupación del Suelo y edificabilidad.
- Mapa No. 3 Zonas Históricas y Arqueológicas.
- Mapa No. 4 Espacios Públicos y Sociales.
- Mapa No. 5 Sistema Vial.
- Mapa No. 6 Zonas de Riesgos.

**REVISIÓN Y MODIFICACIONES**

**Art. 3. La revisión y modificación de la presente Ordenanza**, se realizará cada cuatro años o cuando las circunstancias así lo ameriten; en función de las nuevas necesidades del desarrollo urbano y rural, proposiciones que se harán al I. Concejo Municipal con estudios técnicos que evidencien variaciones en relación a la estructura territorial o por circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación 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.

**Art. 4. La Dirección de Planificación formulará, estudiará y propondrá la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Ibarra**, mediante las respectivas ordenanzas de uso y ocupación de suelo que se aprueben, donde se tomará en cuenta las diferentes actuaciones especiales que incidan en el desarrollo del territorio en el cantón y su respectiva incorporación en el PDyOT cantonal.

**Art. 5. Facultades del Concejo Municipal.-** Las reformas a esta Ordenanza deberán contar con informes de las Comisiones correspondientes y los informes de la Dirección de Planificación, Dirección de Obras Públicas y

Transportes, Avalúos y Catastros, y otras direcciones según el caso, de igual manera el informe legal emitido por la Procuraduría Sindica Municipal, basado en un estudio técnico y legal que considera la incidencia de la propuesta de reforma sobre el desarrollo cantonal.

**Art. 6. Interpretación y aplicación,** la interpretación y disposición de las aplicaciones del Plan 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, las Empresas de servicios públicos y Procuraduría Sindica Municipal.

**Art. 7. La Dirección de Planificación en coordinación con el GAD 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, y construir los espacios públicos para estos fines.

**Art. 8. Rol del GAD Rural, dentro de la Estructuración, modificación o reformulación de las Ordenanzas de Uso y Ocupación de Suelo su territorio.** El GAD Rural será el ente que coordine con la población la articulación, las actuaciones que las ordenanzas de uso y ocupación de suelo ejecuten en el territorio de su jurisdicción, tomando en cuenta la planificación territorial de los respectivos Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los diferentes niveles de gobierno.

#### GENERALIDADES

**Art. 9. Clasificación del suelo.-** En función de su aprovechamiento y para fines de aplicación del presente cuerpo normativo, el suelo se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable:

**a) Suelo Urbano.-** Se entenderá como Suelo Urbano aquellos territorios que comprendan las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la población, así como aquellas que cuentan, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y otros servicios básicos, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se proponga construir; que formen parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma y que tenga ordenamiento urbanístico. A su vez, se tomará en cuenta lo que determina el COOTAD en su Art. 501. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales, como los de agua potable, alcantarillado, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

**b) Suelo Urbanizable.-** determinado por su caracterización, al estar destinado por la planificación y ordenamiento territorial para ser soporte del crecimiento urbano definido, en razón de las previsiones en el tiempo y procedimientos que el GAD Municipal y parroquial haya establecido para su incorporación al proceso de desarrollo urbano dentro de su planificación. La aptitud para la urbanización del suelo se deriva de la naturaleza de los

terrenos, su localización geográfica con respecto a las áreas urbanas existente, su inserción en la estructura de crecimiento urbano, y que para ser considerada como tales deberá justificar y garantizar la dotación de infraestructuras y servicios básicos.

**c) Suelo No Urbanizable.-** determinado fundamentalmente por los terrenos ubicados en el áreas rurales, así como por aquellas áreas que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas en las categorías anteriores, están destinadas a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales renovables y no renovables y la protección del ambiente; por tanto esta área corresponde restricción hacia el proceso de desarrollo urbano. Como lo determina el COOTAD.

**Art. 10. Del aprovechamiento de los Suelos.-** Los terrenos ubicados en áreas urbanas serán susceptibles de aprovechamiento a través de la presente ordenanza mediante la determinación del tamaño del lote de acuerdo a los respectivos sectores de intervención urbanística; así como del cumplimiento de las presentes normativas en cuanto a los requisitos y parámetros técnicos de actuación, de los procesos de aprobación, de la construcción de obras por parte del promotor a entera satisfacción del Gobierno Municipal y la enajenación de terrenos de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ley.

Los terrenos ubicados en el área urbanizable únicamente serán susceptibles de aprovechamiento para su parcelación con fines de edificación e implementación de usos urbanos mediante la debida justificación de dotación de infraestructuras y servicios básicos.

Los terrenos clasificados como No Urbanizables, por definición, carecen de aprovechamiento urbanístico alguno, por cuanto no deben propiciarse en estos territorios procesos de urbanización y estarán sujetos a las siguientes determinaciones:

a. Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en el Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales de conformidad a las determinaciones del Art. 54, literal c) y Art. 55, literales a), b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

b. Los Notarios y Registrador de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación, segregación de fincas o terrenos en el suelo rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Artículos 471, 472 y 473 del COOTAD.

c. En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas los fraccionamientos urbanos tales como urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Para la aplicación del presente literal se entenderá por fraccionamiento urbano, a más de las determinaciones del Art. 470 del COOTAD,

como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población. Se comprenderá por Núcleo de Población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, alcantarillado, energía eléctrica, vialidad y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella.

d. En Suelo No Urbanizable se permiten parcelas agrícolas. Se entenderá por parcela agrícola a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división de terrenos para fines de explotación agropecuaria y forestal, y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

### LÍMITES

**Art. 11. Límites Parroquiales.-** Los límites parroquiales a nivel de núcleos urbanos y parroquias, se sujetarán a lo que determine la Ordenanza de Delimitación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Rurales y sus Núcleos Urbanos.

### USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

**Art. 12. Usos de suelo.** en lo que corresponde a los usos de suelo, se deberá tomar en cuenta lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, considerando las particularidades que tengan ciertas áreas determinadas en la presente ordenanza conforme a su zonificación.

**Art. 13. Ocupación del suelo.** se deberá manejar las mismas premisas de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, tomando en cuenta las particularidades que tengan ciertas áreas determinadas en la presente ordenanza y formas de zonificación en el mapa de zonificación.

**Art. 14. Uso de suelo, residencial múltiple.** Corresponde al uso asignado a los predios donde pueden coexistir, residencia, comercio, industrias de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles.

**Art. 15. Uso de suelo urbano.** Se definirá conforme a lo que determine la zonificación de uso de suelo correspondiente a la presente ordenanza.

#### Uso Principal.

- Residencial múltiple.

#### Usos Permitidos.

- Comercial 1, Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, Mediano impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural, Servicios Turísticos
- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero, alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

#### Usos Prohibidos.

- Comercio Restringido
- Industrial 3,

#### - Parámetros de edificabilidad.

LOTE 200 M2	
Forma de ocupación:	línea de fábrica
Área Lote Mínimo:	200 m
Frente mínimo:	8 m
Altura máxima:	3 pisos ó 9 m
COS:	70
COS TOTAL:	210
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	
Frontal:	0 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques	6 m

#### Condiciones para el fraccionamiento del suelo

Se permitirá la definición de directrices viales, siempre y cuando tenga factibilidad de servicios emitida y certificada por el respectivo proveedor del servicio (EMAPA – EMELNORTE - CNT).

**Art. 16. Uso de Suelo Agricultura mediana.** Se define espacios donde la Unidad de Producción agrícola equivale a 100.000 m<sup>2</sup> o 10 has. En este espacio podrán realizarse actividades agrícolas, en donde podrán existir espacios complementarios edificados, que permitan el desarrollo de las actividades agrícolas.

#### Uso Principal.

Agrícola.

#### Usos Permitidos.

Residencial, vivienda aislada (120 m<sup>2</sup> por ha), Comercial 1, Comercial 2, comercial 3, Industrial Bajo Impacto, Mediano Impacto, Alto Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural, Servicios Turísticos

Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero, alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

#### Usos Prohibidos.

- Comercio Restringido

#### Parámetros de edificabilidad.

LOTE 100.000 M2 – 10 HAS	
Forma de ocupación:	Aislada

Área Lote Mínimo:	100000 m / 10 has
Frente mínimo:	---
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	1
COS TOTAL:	2
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 m
Entre bloques	6 m

Se permitirá la edificación de viviendas en sectores que no sobrepasen los 100m de distancia hacia las vías de acceso definidas.

**Art. 17. Uso de suelo agrícola Familiar.** Se define a los espacios comprendidos en el territorio donde por su cercanía a las áreas urbanas, han sido ocupadas y fraccionadas por población dispersa en el territorio. En estos espacios se podrá utilizar áreas para construcción de viviendas aisladas, sin afectar al Coeficiente de ocupación máximo. En el caso de no existir accesibilidad a servicios, deberán contemplarse sistemas propios de abastecimiento y tratamiento de aguas, y la dotación de los demás servicios básicos.

**Uso Principal.**

- Agrícola.

**Usos Permitidos.**

- Residencial, vivienda aislada, Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, Mediano Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural, Servicios Turísticos
- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero., alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

**Usos Prohibidos.**

Comercio Restringido

Industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

<b>LOTE 5000 M</b>	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	5000 m
Frente mínimo:	25
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	5
COS TOTAL:	10

<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 m
Entre bloques	6 m

<b>LOTE 2500 M</b>	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	2500 m
Frente mínimo:	15
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	5
COS TOTAL:	10

<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 m
Entre bloques	6 m

<b>LOTE 1200 M</b>	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	1200 m
Frente mínimo:	15
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	20
COS TOTAL:	40

<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 m
Entre bloques	6m

<b>LOTE 800 M</b>	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	800 m
Frente mínimo:	18
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	40
COS TOTAL:	80

<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 m
Entre bloques	6 m

LOTE 300 M	
Forma de ocupación:	Continua
Área Lote Mínimo:	300 m
Frente mínimo:	8
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	20
COS TOTAL:	40
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	
Frontal:	5 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques	6 m

**Art. 18. Uso de suelo Agroindustrial y energías limpias.** Comprende espacios destinados al fomento de las actividades agroindustriales, donde se permite incentivar equipamientos para la industrialización de productos. En estos espacios, considerando la topografía y las ventajas técnicas y ambientales existentes, se permitirá la implantación de plantas de generación de energías limpias, tanto eólica como de energía solar.

#### Parámetros de edificabilidad.

LOTE 100.000 M2 – 10 HAS	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	100000 m / 10 has
Frente mínimo:	---
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	10
COS TOTAL:	20
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 M
Entre bloques	6 M

Cuando se trate de plantas generadoras de energía Fotovoltaica. Se tomará en cuenta el proyecto específico, considerando que las infraestructuras a implantarse requieren características específicas para que el proyecto funcione correctamente.

#### Usos Permitidos.

- Vivienda aislada, Comercial 2, Comercial 3, Industrial Bajo Impacto, Mediano Impacto, Alto Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural, Servicios Turísticos, Agroindustrial, recursos naturales renovables - RNR, protección ambiental y ecológica
- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero., alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

#### Usos Prohibidos.

- Comercio Restringido
- Residencial
- Industrial 3,

**Art. 19. Uso de suelo Turístico Cultural.** Corresponde a áreas definidas en el territorio, donde se ha previsto la implantación de equipamientos a nivel turístico, donde podrán implantarse proyectos a nivel público y privado.

#### Parámetros de edificabilidad.

LOTE 25.000 M2 – 2.5 HAS	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	25000 m / 2,5 has
Frente mínimo:	---
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	10
COS TOTAL:	20
RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 m
Entre bloques	7 m

**Art. 20. Uso de suelo equipamientos.** Se determina conforme a los requerimientos de la población, a las normas de arquitectura y urbanismo, y las directrices contenidas en la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 21. Localización de Edificaciones en áreas definidas como de agricultura mediana, agroindustria, agricultura familiar.** Se permitirá la edificación de viviendas en sectores que no sobrepasen los 100m de distancia hacia las vías de acceso definidas.

**Art. 22. Sistema Vial – Categorización, Dimensionamiento y derechos de vía.** En lo correspondiente, toda habilitación del suelo, requiere un sistema vial. En los sectores urbanos y urbanizables, se tomará en cuenta las especificaciones que han sido tomadas en cuenta en la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA. En los sectores netamente rurales y no urbanizables se regirá a lo que determine la ley de caminos, el Plan Vial Provincial, y el Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial Provincial, Cantonal y Parroquial.

**Art. 23. Ancho Mínimo vial.** Para la apertura de nuevas vías a nivel rural, se deberá coordinar con el Gobierno Provincial de Imbabura, donde el ancho mínimo de vía será de 10 m, a su vez deberá existir un retiro de 5 metros entre las edificaciones y las vías. Para vías que permitan la

interconexión entre poblados, los accesos internos para accesibilidad a los predios deberán cumplir con las características que determina la Ordenanza de Uso y ocupación de Suelo Cantonal y la ley de caminos. Donde el ancho mínimo será de 10 metros.

#### **Territorio de Cabecera Cantonal y núcleos Urbanos definidos.**

Se deberá regir a la planificación vial conforme a la planificación urbana existente, tomando en cuenta lo que determine la Dirección de Planificación del IMI en coordinación con el GAD rural.

#### **Territorio Rural**

La vialidad rural al ser competencia del Gobierno Provincial en áreas rurales, se deberá tomar en cuenta el Plan Vial Provincial y de igual manera de deberá respetar lo que determina la ley de caminos vigente, en lo referente a retiros de construcción, derechos de vía. Etc.

#### **Art. 24. Zonificación.**

##### **ÁREA URBANA.**

**Cabecera Parroquia.-** se define como el área que ocupa la gestión administrativa del gobierno autónomo descentralizado parroquial rural, definido conforme al documento de creación de la parroquia rural.

**Centros Poblados.** Corresponden a los espacios de territorio que por su ubicación y accesibilidad de servicios básicos o concentración de población, pueden ser considerados como núcleos urbanos, dentro del territorio rural

##### **ÁREA URBANIZABLE**

Se determina conforme a la planificación, como un área con la capacidad de ser incorporada al área urbana de las cabeceras parroquiales o núcleos urbanos, en estas áreas se deberán realizar los diferentes estudios urbanísticos para un buen desarrollo de las actividades urbanas futuras.

##### **ÁREA NO URBANIZABLE, comprenden áreas de Riesgos, vegetación protectora, Paramos, Franjas de protección de humedales.**

En estas áreas se prohíbe el fraccionamiento en áreas menores a lo que determine la zonificación.

**Art. 25. Legalización de Tierras sin propietario definido.-** Se permitirá la legalización de tierras por posesión en tamaños de lote menores a la zonificación establecida, siempre y cuando exista el requerimiento emitido por la sub secretaría de tierras (áreas rurales), y en lotes mayores a 100 m<sup>2</sup> donde se deberán respetar las diferentes afectaciones existentes, tanto a nivel de áreas de protección como derechos de vía. En áreas urbanas la municipalidad previo informe del responsable de la parroquia y la Dirección de Planificación procederá a la adjudicación del predio. Para dicho efecto, se solicitará lo siguiente:

- Levantamiento topográfico georegenciado.
- Proyecto implantado en las Coordenadas de acuerdo a la Dirección de Catastros del IMI
- Certificado de intersección emitido por el ministerio del ambiente
- Plan de manejo integral
- Certificación de vocación del suelo, si tiene vocación agrícola o no emitido por el MAGAP.
- Certificación de parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural, u órgano territorial donde conste el tiempo y la tenencia de tierra.
- Certificación de la Sub Secretaría De Tierras del proceso de legalización.

Para la presentación de planos en trámites competentes con la Subsecretaría de tierras, deberán regirse a las resoluciones correspondientes a las normas técnicas para la elaboración de planos dentro de la Unidad de Tierras Nro. 009 del 27 de diciembre del 2012 y 013 del 13 de marzo del 2013.

En áreas urbanas la municipalidad previo informe del responsable de la parroquia y la Dirección de Planificación procederá a la adjudicación del predio.

**Art. 26. Normas de Arquitectura y Urbanismo.** Toda edificación nueva se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación establecida en la presente Ordenanza y en lo relacionado con paredes divisorias, iluminación ventilación, ductos de basura, etc. A las normas del Código Ecuatoriano de Construcción, normas de arquitectura y urbanismo. A su vez se sujetará a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA en la sección correspondiente a NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - NORMAS URBANÍSTICAS

**Art. 27. De las subdivisiones, urbanizaciones, programas habitacionales de beneficio social, programas y proyectos de carácter progresivos, de la declaratoria de propiedad horizontal.** se sujetará a lo que determinan las leyes correspondientes a la materia y a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, cuando se trate de atención a sectores vulnerables, especialmente para personas con capacidades especiales, se podrá realizar divisiones de suelo, hasta en 100 m<sup>2</sup> con la finalidad de dotar de vivienda a este sector poblacional. Se requerirá la respectiva autorización del GAD Parroquial y la factibilidad emitida por el MIDUVI referente a la construcción de la vivienda.

**Art. 28. De las construcciones sismoresistentes,** Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y el Código de Arquitectura y

Urbanismo, debiendo además, observarse lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 29. De la prevención contra incendios, protección de la vegetación, espacios y elementos naturales.** Se registrará a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA

**Art. 30. Prevención, protección e implementación, Ordenación del paisaje, Áreas de protección de taludes, Áreas de protección de quebradas, Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas, De aguas subterráneas.** Se registrará a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, para áreas urbanas. En áreas Rurales se respetará una franja de protección de 25 m como mínimo para quebradas y taludes, a su vez, para ríos se precautela una franja de protección de 50 m. mismas que serán utilizadas para usos de forestación y reforestación.

- RIO AMARILLO
- RIO MIRA

En el caso de las acequias y canales de riego, se normará un área de 2 m. a cada lado, el cuál será considerado para efectos de control y mantenimiento.

**Art. 31. El riesgo en la construcción:** Si el predio donde se desea levantar una edificación se encontrara en zona de riesgos naturales (zona de inundaciones, deslizamientos en masa, riesgo volcánico, etc.); el propietario de dicho predio deberá solicitar un Informe de vulnerabilidad, emitido por la SECRETARÍA NACIONAL DE GESTIÓN DE RIESGOS, en coordinación con la Dirección de Salud y Medio Ambiente que determine la factibilidad técnica para implantar o no la edificación. A su vez se tomará en cuenta lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 32. DE LOS PROCEDIMIENTOS,** se registrarán a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 33. Áreas patrimoniales.** Para efectos de aplicación de áreas patrimoniales, se tomará como punto de partida lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA. Con las particularidades que contempla en territorio a nivel Parroquial.

- **Patrimonio Edificado.** Se registrará a lo que determina el Ministerio Coordinador del patrimonio, el INPC, y los entes rectores del ramo. A su vez a lo que determine la Unidad de Protección y Revitalización del Patrimonio Cultural del Cantón Ibarra, en coordinación con el GAD rural.

- **Anexo Fichas Inventario 2010 INPC. DECLARATORIA DE EMERGENCIA**

**Art. 34. Área de Construcción en áreas rurales.-** no se permite la estructuración de proyectos para vivienda multifamiliar mayor a dos unidades en áreas destinadas para la agricultura. El coeficiente de construcción, será utilizado para una vivienda bifamiliar exclusiva, de hasta 250 m<sup>2</sup>, donde el coeficiente adicional podrá ser utilizado para la construcción de equipamiento complementario a las actividades agrícolas, como son Silos, galpones, graneros, trojes, edificaciones para procesamiento de productos agropecuarios y crianza de animales con fines no comerciales, en el caso de integración parcelaria el coeficiente de ocupación de suelo, será sumado a el área que se incorpore a un solo lote.

**Art. 35. Actividades Agroindustriales, Planteles de crianza de animales con fines comerciales y similares,** deberán para su implementación y funcionamiento respetar los parámetros emitidos por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP) y la AGENCIA ECUATORIANA DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD DEL AGRO –AGROCALIDAD y aprobar la respectiva licencia o ficha ambiental por parte del Ministerio del Ambiente.

**Art. 36. Construcciones en áreas protegidas como son bosques, páramos, ecosistemas sensibles, etc.** Se encuentra prohibido la construcción en estas áreas conforme lo determina el Art. 67 y 68 de la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre. En caso de requerir algún tipo de construcción complementaria a la actividad de protección, se deberán obtener, previo a su aprobación por parte de la Municipalidad, la aprobación del Ministerio del ambiente donde deberá constar el respectivo plan de manejo ambiental de ser el caso.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.** En la ordenanza de tasas y costos administrativos se incorporará la tasa de cobro por trámites prediales en áreas rurales fuera de los núcleos urbanos, cabeceras parroquiales. Para efectos de legalización en áreas rurales, se prevé la siguiente tabla, a ser cobrado por cada lote.

Rango	Tasa (RBU)
Hasta 1 hectárea	10%
De 1,1 a 5 hectáreas	15%
De 5,1 a 10 hectáreas	20%
De 10,1 y 20	25%
De 20,1 a 50 has.	30%
De 50,1 a 100 has	35%
Más de 100 has	40%

**Segunda.** Se establece el plazo de 1 año para trabajar en conjunto con la junta parroquial en los temas referentes a la legalización de tierras donde existen conflictos de propiedad, en casos donde no existan escrituras serán

coordinados con la Subsecretaría de tierras. En casos de conflicto por herencias se establece una coordinación directa con los herederos y la junta parroquial para que en un plazo no mayor a 180 días puedan ser solventados y legalizados dichos conflictos, siempre y cuando no existan inconvenientes de orden legal y exista el acuerdo notariado por parte de los poseionarios de la tierra referente al acuerdo de áreas y linderos de las propiedades.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de aprobación y sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal, a los 16 días del mes de octubre de dos mil trece.

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ibarra.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE SALINAS** fue discutida y aprobada en dos debates por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, en sesiones: extraordinaria del 9 y ordinaria 16 de octubre del 2013,

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.-** A los 21 días del mes de octubre del año 2013.- 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, cumplo remitir la **ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE SALINAS** al Señor Alcalde del Cantón Ibarra, para su sanción y promulgación respectiva. Remito dos (2) originales.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**ALCALDIA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.-** Ibarra, a los 22 días del mes de octubre del año 2013.- 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 DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO**

#### PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE SALINAS

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra.

Proveyó y firmó el Señor Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra, **ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE SALINAS** el 22 de octubre del 2013.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

#### EL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA

##### Considerando:

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

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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.

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, el Artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

Que, el inciso final del artículo 495 del COOTAD determina que: “Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las Municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES. Cap. II. Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 471, Art. 472, Art. 473 Art. 474, Art. 475, Art. 476, Art. 477, Art. 478 y Art. 479 determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales.

Que, la Municipalidad de Ibarra ha propuesto definir con responsabilidad los procesos de planificación y desarrollo establecidos en la Constitución y la Ley.

Que es necesario establecer normativas que posibiliten garantizar tanto la viabilidad y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y parroquial, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, así como precautelar las inversiones que efectúa la ciudadanía en el territorio; y,

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:**

**ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE LA ESPERANZA**

**Art. 1. Las disposiciones de esta Ordenanza** se aplicarán dentro de los límites del área urbana y rural conforme la delimitación del GAD rural de La Esperanza y tiene como finalidad el uso racional, ocupacional y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva.

Cumplirán las disposiciones generales de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL GAD Parroquial rural La Esperanza, todas las personas que dentro de los límites del Cantón Ibarra requieran construir edificaciones nuevas o modificar edificaciones existentes a las que se remodelen, reestructuren de cualquier forma en todo o en parte la construcción existente y todas aquellas personas que de alguna manera habiliten el suelo en la forma de ocupación, uso y fraccionamiento del mismo.

**Objetivo General.**

Regular desarrollo urbanístico y territorial de la cabecera Parroquial del GAD La Esperanza, áreas consideradas como Núcleos urbanos y las áreas rurales de una forma sostenible y sustentable, con usos y ocupación de suelo ordenado, planificado y regularizado.

**Art. 2. Para la aplicación e interpretación** de esta ordenanza se tomarán en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detallan a continuación:

- Mapa No. 1 Uso de Suelo.
- Mapa No. 2 Ocupación del Suelo y edificabilidad.
- Mapa No. 3 Zonas Históricas y Arqueológicas.
- Mapa No. 4 Espacios Públicos y Sociales.
- Mapa No. 5 Sistema Vial.
- Mapa No. 6 Zonas de Riesgos.

**REVISIÓN Y MODIFICACIONES**

**Art. 3. La revisión y modificación de la presente Ordenanza**, se realizará cada cuatro años o cuando las circunstancias así lo ameriten; en función de las nuevas

necesidades del desarrollo urbano y rural, proposiciones que se harán al I. Concejo Municipal con estudios técnicos que evidencien variaciones en relación a la estructura territorial o por circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación 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.

**Art. 4. La Dirección de Planificación formulará, estudiará y propondrá la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Ibarra,** mediante las respectivas ordenanzas de uso y ocupación de suelo que se aprueben, donde se tomará en cuenta las diferentes actuaciones especiales que incidan en el desarrollo del territorio en el cantón y su respectiva incorporación en el PDyOT cantonal.

**Art. 5. Facultades del Concejo Municipal.-** Las reformas a esta Ordenanza deberán contar con informes de las Comisiones correspondientes y los informes de la Dirección de Planificación, Dirección de Obras Públicas y Transportes, Avalúos y Catastros, y otras direcciones según el caso, de igual manera el informe legal emitido por la Procuraduría Sindica Municipal, basado en un estudio técnico y legal que considera la incidencia de la propuesta de reforma sobre el desarrollo cantonal.

**Art. 6. Interpretación y aplicación,** la interpretación y disposición de las aplicaciones del Plan 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, las Empresas de servicios públicos y Procuraduría Sindica Municipal.

**Art. 7. La Dirección de Planificación en coordinación con el GAD 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, y construir los espacios públicos para estos fines.

**Art. 8. Rol del GAD Rural, dentro de la Estructuración, modificación o reformulación de las Ordenanzas de Uso y Ocupación de Suelo su territorio.** El GAD Rural será el ente que coordine con la población la articulación, las actuaciones que las ordenanzas de uso y ocupación de suelo ejecuten en el territorio de su jurisdicción, tomando en cuenta la planificación territorial de los respectivos Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los diferentes niveles de gobierno.

#### GENERALIDADES

**Art. 9. Clasificación del suelo.-** En función de su aprovechamiento y para fines de aplicación del presente cuerpo normativo, el suelo se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable:

**a) Suelo Urbano.-** Se entenderá como Suelo Urbano aquellos territorios que comprendan las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la

población, así como aquellas que cuentan, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y otros servicios básicos, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se proponga construir; que formen parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma y que tenga ordenamiento urbanístico. A su vez, se tomará en cuenta lo que determina el COOTAD en su Art. 501. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

**b) Suelo Urbanizable.-** determinado por su caracterización, al estar destinado por la planificación y ordenamiento territorial para ser soporte del crecimiento urbano definido, en razón de las previsiones en el tiempo y procedimientos que el GAD Municipal y parroquial haya establecido para su incorporación al proceso de desarrollo urbano dentro de su planificación. La aptitud para la urbanización del suelo se deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a las áreas urbanas existente, su inserción en la estructura de crecimiento urbano, y que para ser considerada como tales deberá justificar y garantizar la dotación de infraestructuras y servicios básicos.

**c) Suelo No Urbanizable.-** determinado fundamentalmente por los terrenos ubicados en el áreas rurales, así como por aquellas áreas que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas en las categorías anteriores, están destinadas a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales renovables y no renovables y la protección del ambiente; por tanto esta área corresponde restricción hacia el proceso de desarrollo urbano. Como lo determina el COOTAD.

**Art. 10. Del Aprovechamiento de los Suelos.-** Los terrenos ubicados en áreas urbanas serán susceptibles de aprovechamiento a través de la presente ordenanza mediante la determinación del tamaño del lote de acuerdo a los respectivos sectores de intervención urbanística; así como del cumplimiento de las presentes normativas en cuanto a los requisitos y parámetros técnicos de actuación, de los procesos de aprobación, de la construcción de obras por parte del promotor a entera satisfacción del Gobierno Municipal y la enajenación de terrenos de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ley.

Los terrenos ubicados en el área urbanizable únicamente serán susceptibles de aprovechamiento para su parcelación con fines de edificación e implementación de usos urbanos mediante la debida justificación de dotación de infraestructuras y servicios básicos.

Los terrenos clasificados como No Urbanizables, por definición, carecen de aprovechamiento urbanístico alguno, por cuanto no deben propiciarse en estos territorios procesos de urbanización y estarán sujetos a las siguientes determinaciones:

a. Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en el Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales de conformidad a las determinaciones del Art. 54, literal c) y Art. 55, literales a), b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

b. Los Notarios y Registrador de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación, segregación de fincas o terrenos en el suelo rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Artículos 471, 472 y 473 del COOTAD.

c. En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas los fraccionamientos urbanos tales como urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Para la aplicación del presente literal se entenderá por fraccionamiento urbano, a más de las determinaciones del Art. 470 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población. Se comprenderá por Núcleo de Población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, alcantarillado, energía eléctrica, vialidad y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella.

d. En Suelo No Urbanizable se permiten parcelas agrícolas. Se entenderá por parcela agrícola a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división de terrenos para fines de explotación agropecuaria y forestal, y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

**LÍMITES**

**Art. 11. Límites Parroquiales.-** Los límites parroquiales a nivel de núcleos urbanos y parroquias, se sujetarán a lo que determine la Ordenanza de Delimitación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Rurales y sus Núcleos Urbanos.

**USO Y OCUPACIÓN DE SUELO**

**Art. 12. Usos de suelo.** en lo que corresponde a los usos de suelo, se deberá tomar en cuenta lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, considerando las particularidades que tengan ciertas áreas determinadas en la presente ordenanza conforme a su zonificación.

**Art. 13. Ocupación del suelo.** se deberá manejar las mismas premisas de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, tomando en cuenta las particularidades que tengan ciertas áreas determinadas en la presente ordenanza y formas de zonificación en el mapa de zonificación.

**Art. 14. Uso de suelo, residencial múltiple.** Corresponde al uso asignado a los predios donde pueden coexistir, residencia, comercio, industrias de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles.

**Art. 15. Uso de suelo urbano.** Se definirá conforme a lo que determine la zonificación de uso de suelo correspondiente a la presente ordenanza.

**Uso Principal.**

- Residencial Múltiple.

**Usos Permitidos.**

- Comercial 1, Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural,
- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero, alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

**Usos Prohibidos.**

- Comercio Restringido
- Industrial 2, industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

<b>LOTE 200 M2</b>	
Forma de ocupación:	línea de fábrica
Área Lote Mínimo:	200 m
Frente mínimo:	8 m
Altura máxima:	3 pisos ó 9 m
COS:	70
COS TOTAL:	210
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Frontal:	0 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques	6 m

**Condiciones para el fraccionamiento del suelo**

Se permitirá la definición de directrices viales, siempre y cuando tenga factibilidad de servicios emitida y certificada por el respectivo proveedor del servicio (EMAPA – EMELNORTE - CNT).

**Art. 16. Uso de Suelo Agricultura mediana.** Se define espacios donde la Unidad de Producción agrícola equivale a 100.000 m2 o 10 has. En este espacio podrán realizarse actividades agrícolas, en donde podrán existir espacios complementarios edificados, que permitan el desarrollo de las actividades agrícolas

**Uso Principal.**

Agrícola.

**Usos Permitidos.**

Residencial, vivienda aislada (120 m2 por ha), Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, Mediano Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural,

Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero, alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

**Usos Prohibidos.**

Comercio Restringido

Industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

<b>LOTE 100.000 M2 – 10 HAS</b>	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	100000 m / 10 has
Frente mínimo:	---
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	1
COS TOTAL:	2
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 m
Entre bloques	6 m

Se permitirá la edificación de viviendas en sectores que no sobrepasen los 100m de distancia hacia las vías de acceso definidas.

**Art. 17. Uso de suelo agrícola Familiar.** Se define a los espacios comprendidos en el territorio donde por su cercanía a las áreas urbanas, han sido ocupadas y fraccionadas por población dispersa en el territorio. En estos espacios se podrá utilizar áreas para construcción de viviendas aisladas, sin afectar al Coeficiente de ocupación máximo. En el caso de no existir accesibilidad a servicios, deberán contemplarse sistemas propios de abastecimiento y tratamiento de aguas, y la dotación de los demás servicios básicos.

**Uso Principal.**

- Agrícola.

**Usos Permitidos.**

- Residencial, vivienda aislada, Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, Mediano Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural,

- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extrahotelero., alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

**Usos Prohibidos.**

- Comercio Restringido

- Industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

<b>LOTE</b>	<b>1000</b>	<b>2000</b>	<b>2500</b>	<b>5000</b>	<b>25000</b>
Forma de ocupación:	A	A	A	A	A
Área Lote Mínimo:	1000	2000	2500	5000	25000
Frente mínimo:	20	25	30	30	100
Altura Pisos:	2	2	2	2	2
Altura Metros:	6	6	6	6	6
COS:	35	20	20	10	5
COS TOTAL:	70	40	40	20	10
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN</b>					
Frontal:	5	5	5	5	5
Lateral:	3	3	3	3	3
Posterior:	5	5	5	5	5
Entre bloques	6	6	6	6	6

**Art. 18. Uso de suelo Agroindustrial.** Comprenden espacios destinados al fomento de las actividades agroindustriales, donde se permite incentivar equipamientos para la industrialización de productos.

**Parámetros de edificabilidad.**

<b>LOTE 100.000 M2 – 10 HAS</b>	
Forma de ocupación:	Aislada
Área Lote Mínimo:	100000 m / 10 has
Frente mínimo:	---
Altura máxima:	2 pisos ó 6 m
COS:	10
COS TOTAL:	20
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Frontal:	5 m
Lateral:	5 m
Posterior:	5 M
Entre bloques	6 M

Cuando se trate de plantas generadoras de energía Fotovoltaica. Se tomará en cuenta el proyecto específico, considerando que las infraestructuras a implantarse requieren características específicas para que el proyecto funcione correctamente.

**Art. 19. Uso de suelo Turístico Cultural.** Corresponde a áreas definidas en el territorio, donde se ha previsto la implantación de equipamientos a nivel turístico, donde podrán implantarse proyectos a nivel público y privado, en el área comprendida por el territorio parroquial se considera un área donde se podrán desarrollar proyectos de este tipo, con la restricción de implementación de Comercio restringido en el área parroquial.

**Art. 20. Uso de suelo equipamientos.** Se determina conforme a los requerimientos de la población, a las normas de arquitectura y urbanismo, y las directrices contenidas en la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Anexo. Cuadro de requerimientos de equipamientos.**

**Localización de Edificaciones en áreas definidas como de agricultura mediana, agroindustria, agricultura familiar.** Se permitirá la edificación de viviendas en sectores que no sobrepasen los 100m de distancia hacia las vías de acceso definidas.

**Art. 21. Sistema Vial – Categorización, Dimensionamiento y derechos de vía.** En lo correspondiente, toda habilitación del suelo, requiere un sistema vial. En los sectores urbanos y urbanizables, se tomará en cuenta las especificaciones que han sido tomadas en cuenta en la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA. En los sectores netamente rurales y no urbanizables se regirá a lo que determine la ley de caminos, el Plan Vial Provincial, y el Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial Provincial, Cantonal y Parroquial.

**Art. 22. Ancho Mínimo vial.** Para la apertura de nuevas vías a nivel rural, se deberá coordinar con el Gobierno Provincial de Imbabura, donde el ancho mínimo de vía será de 10 m, a su vez deberá existir un retiro de 5 metros entre las edificaciones y las vías. Para vías que permitan la interconexión entre poblados, los accesos internos para accesibilidad a los predios deberán cumplir con las características que determina la Ordenanza de Uso y ocupación de Suelo Cantonal y la ley de caminos. Donde el ancho mínimo será de 7 metros.

**Territorio de Cabecera Cantonal y núcleos Urbanos definidos.**

Se deberá regir a la planificación vial conforme a la planificación urbana existente, tomando en cuenta lo que determine la Dirección de Planificación del IMI en coordinación con el GAD rural.

**Territorio Rural**

La vialidad rural al ser competencia del Gobierno Provincial en áreas rurales, se deberá tomar en cuenta el Plan Vial Provincial y de igual manera de deberá respetar lo que determina la ley de caminos vigente, en lo referente a retiros de construcción, derechos de vía. Etc.

**Art. 23.- Zonificación.**

**ÁREA URBANA.**

**Cabecera Parroquia.-** se define como el área que ocupa la gestión administrativa del gobierno autónomo descentralizado parroquial rural, definido conforme al documento de creación de la parroquia rural.

**Centros Poblados.** Corresponden a los espacios de territorio que por su ubicación y accesibilidad de servicios básicos o concentración de población, pueden ser considerados como núcleos urbanos, dentro del territorio rural

**ÁREA URBANIZABLE**

Se determina conforme a la planificación, como un área con la capacidad de ser incorporada al área urbana de las cabeceras parroquiales o núcleos urbanos, en estas áreas se deberán realizar los diferentes estudios urbanísticos para un buen desarrollo de las actividades urbanas futuras.

**ÁREA NO URBANIZABLE, comprenden áreas de Riesgos, vegetación protectora, Paramos, Franjas de protección de humedales.**

Características de ocupación del suelo a regir en el suelo no urbanizable son las siguientes:

- Unidad Mínima de Actuación (UPA): 100.000m<sup>2</sup> (cien mil metros cuadrados)
- Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales y no se podrán ocupar los retiros hacia los demás linderos con edificación
- Altura Máxima de la Edificación: 2 Pisos
- Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 30 metros desde el eje de la vía sea pública o privada; (ó Conforme determina el Plan Vial Provincial)
- Retiros Laterales y Posteriores: 10 metros
- Podrán ocupar un máximo de 120 m<sup>2</sup> por cada 10has, para vivienda previo a informe de aprobación de la SNGR, Ministerio de ambiente, MAGAP.

En estas áreas se prohíbe el fraccionamiento en áreas menores a lo que determine la zonificación.

**Art. 24. Legalización de Tierras sin propietario definido.-** Se permitirá la legalización de tierras por posesión en tamaños de lote menores a la zonificación establecida, siempre y cuando exista el requerimiento emitido por la sub secretaría de tierras (áreas rurales), y en lotes mayores a 100 m<sup>2</sup> donde se deberán respetar las diferentes afectaciones existentes, tanto a nivel de áreas de protección como derechos de vía. En áreas urbanas la municipalidad previo informe del responsable de la parroquia y la Dirección de Planificación procederá a la adjudicación del predio. Para dicho efecto, se solicitará lo siguiente:

- Levantamiento topográfico georeferenciado
- Proyecto implantado en las Coordenadas de acuerdo a la Dirección de Catastros del IMI
- Certificado de intersección emitido por el ministerio del ambiente
- Plan de manejo integral
- Certificación de vocación del suelo, si tiene vocación agrícola o no emitido por el MAGAP.
- Certificación de la Sub Secretaría De Tierras del proceso de legalización.

**Art. 25. Normas de Arquitectura y Urbanismo.** Toda edificación nueva se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación establecida en la presente Ordenanza y en lo relacionado con paredes divisorias, iluminación ventilación, ductos de basura, etc. A las normas del Código Ecuatoriano de Construcción, normas de arquitectura y urbanismo. A su vez se sujetará a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA en la sección correspondiente a NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - NORMAS URBANÍSTICAS

**Art. 26. De las subdivisiones, urbanizaciones, programas habitacionales de beneficio social, programas y proyectos de carácter progresivos, de la declaratoria de propiedad horizontal.** se sujetará a lo que determinan las leyes correspondientes a la materia y a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, cuando se trate de atención a sectores vulnerables, especialmente para personas con capacidades especiales, se podrá realizar divisiones de suelo, hasta en 100 m<sup>2</sup> con la finalidad de dotar de vivienda a este sector poblacional. Se requerirá la respectiva autorización del GAD Parroquial y la factibilidad emitida por el MIDUVI referente a la construcción de la vivienda.

**Art. 27. De las construcciones sismoresistentes,** Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y el Código de Arquitectura y Urbanismo, debiendo además, observarse lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 28. De la prevención contra incendios, protección de la vegetación, espacios y elementos naturales,** Se regirá a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA

**Art. 29. Prevención, protección e implementación, Ordenación del paisaje, Áreas de protección de taludes, Áreas de protección de quebradas, Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas, De aguas subterráneas.** Se regirá a lo que

determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, para áreas urbanas. En áreas Rurales se respetará una franja de protección de 50 m como mínimo para quebradas y taludes en áreas rurales, a su vez, para ríos se precautela una franja de protección de 50 m. mismas que serán utilizadas para usos de forestación y reforestación.

**Art. 30. El riesgo en la construcción:** Si el predio donde se desea levantar una edificación se encontrara en zona de riesgos naturales (zona de inundaciones, deslizamientos en masa, riesgo volcánico, etc.); el propietario de dicho predio deberá solicitar un Informe de vulnerabilidad, emitido por la SECRETARÍA NACIONAL DE GESTIÓN DE RIESGOS, en coordinación con la Dirección de Salud y Medio Ambiente que determine la factibilidad técnica para implantar o no la edificación. A su vez se tomará en cuenta lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 31. DE LOS PROCEDIMIENTOS,** se regirán a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 32. Áreas patrimoniales.** Para efectos de aplicación de áreas patrimoniales, se tomará como punto de partida lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA. Con las particularidades que contempla en territorio a nivel Parroquial.

- **Patrimonio Edificado.** Se regirá a lo que determina el Ministerio Coordinador del patrimonio, el INPC, y los entes rectores del ramo. A su vez a lo que determine la Unidad de Protección y Revitalización del Patrimonio Cultural del Cantón Ibarra, en coordinación con el GAD rural.

- **Anexo Fichas Inventario 2010 INPC. DECLARATORIA DE EMERGENCIA**

**Art. 33. Área de Construcción en áreas rurales.-** no se permite la estructuración de proyectos para vivienda multifamiliar mayor a dos unidades en áreas destinadas para la agricultura. El coeficiente de construcción, será utilizado para una vivienda bifamiliar exclusiva, de hasta 250 m<sup>2</sup>, donde el coeficiente adicional podrá ser utilizado para la construcción de equipamiento complementario a las actividades agrícolas, como son Silos, galpones, graneros, trojes, edificaciones para procesamiento de productos agropecuarios y crianza de animales con fines no comerciales, en el caso de integración parcelaria el coeficiente de ocupación de suelo, será sumado a el área que se incorpore a un solo lote.

**Art. 34. Actividades Agroindustriales, Planteles de crianza de animales con fines comerciales y similares,** deberán para su implementación y funcionamiento respetar los parámetros emitidos por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP) y la AGENCIA ECUATORIANA DE ASEGURAMIENTO DE LA

CALIDAD DEL AGRO –AGROCALIDAD y aprobar la respectiva licencia o ficha ambiental por parte del Ministerio del Ambiente.

**Art. 35. Construcciones en áreas protegidas como son bosques, páramos, ecosistemas sensibles, etc.** Se encuentra prohibido la construcción en estas áreas conforme lo determina el Art. 67 Y 68 de la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre. En caso de requerir algún tipo de construcción complementaria a la actividad de protección, se deberán obtener, previo a su aprobación por parte de la Municipalidad, la aprobación del Ministerio del ambiente donde deberá constar el respectivo plan de manejo ambiental de ser el caso.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Primera.** En la ordenanza de tasas y costos administrativos se incorporará la tasa de cobro por trámites prediales en áreas rurales fuera de los núcleos urbanos, cabeceras parroquiales. Para efectos de legalización en áreas rurales, se prevé la siguiente tabla, a ser cobrado por cada lote.

Rango	Tasa (RBU)
Hasta 1 hectárea	10%
De 1,1 a 5 hectáreas	15%
De 5,1 a 10 hectáreas	20%
De 10,1 y 20	25%
De 20,1 a 50 has.	30%
De 50,1 a 100 has	35%
Más de 100has	40%

**Segunda.** Se establece el plazo de 1 año para trabajar en conjunto con la junta parroquial en los temas referentes a la legalización de tierras donde existen conflictos de propiedad, en casos donde no existan escrituras serán coordinados con la Subsecretaría de tierras. En casos de conflicto por herencias se establece una coordinación directa con los herederos y la junta parroquial para que en un plazo no mayor a 180 días puedan ser solventados y legalizados dichos conflictos, siempre y cuando no existan inconvenientes de orden legal y exista el acuerdo notariado por parte de los poseionarios de la tierra referente al acuerdo de áreas y linderos de las propiedades.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de aprobación y sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal, a los 16 días del mes de octubre de dos mil trece.

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ibarra.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO:** Que la presente **ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE LA ESPERANZA** fue discutida y aprobada en dos debates por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, en sesiones: extraordinaria del 9 y ordinaria 16 de octubre del 2013,

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.-** A los 21 días del mes de octubre del año 2013 .- 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, cúmpleme remitir la **ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE LA ESPERANZA**, al Señor Alcalde del Cantón Ibarra, para su sanción y promulgación respectiva. Remito dos (2) originales.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**ALCALDIA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.-** Ibarra, a los. 22 días del mes de octubre del año 2013.- 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 DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE LA ESPERANZA**

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra.

Proveyó y firmó el Señor Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra, **ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE LA ESPERANZA** el 22 de octubre del 2013.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**EL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN IBARRA**

**Considerando:**

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

Que, 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.

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, el Artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

Que, el inciso final del artículo 495 del COOTAD determina que: “Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las Municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES. Cap. II. Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 471, Art. 472, Art. 473 Art. 474, Art. 475, Art. 476, Art. 477, Art. 478 y Art. 479 determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales.

Que, la Municipalidad de Ibarra ha propuesto definir con responsabilidad los procesos de planificación y desarrollo establecidos en la Constitución y la Ley.

Que es necesario establecer normativas que posibiliten garantizar tanto la viabilidad y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y parroquial, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales, así como precautelar las inversiones que efectúa la ciudadanía en el territorio; y,

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:**

**ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO  
PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
PARROQUIAL RURAL DE LA LITA**

**Art. 1. Las disposiciones de esta Ordenanza** se aplicarán dentro de los límites del área urbana y rural conforme la delimitación del GAD rural de LITA y tiene como finalidad el uso racional, ocupacional y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva.

Cumplirán las disposiciones generales de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL GAD Parroquial rural LITA, todas las personas que dentro de los límites del Cantón Ibarra requieran construir edificaciones nuevas o modificar edificaciones existentes a las que se remodelen, reestructuren de cualquier forma en todo o en parte la construcción existente y todas aquellas personas que de alguna manera habiliten el suelo en la forma de ocupación, uso y fraccionamiento del mismo.

#### **Objetivo General.**

Regular desarrollo urbanístico y territorial de la cabecera Parroquial del GAD LITA, áreas consideradas como Núcleos urbanos y las áreas rurales de una forma sostenible y sustentable, con usos y ocupación de suelo ordenado, planificado y regularizado.

**Art. 2. Para la aplicación e interpretación** de esta ordenanza se tomarán en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detallan a continuación:

- Mapa No. 1 Uso de Suelo.
- Mapa No. 2 Ocupación del Suelo y edificabilidad.
- Mapa No. 3 Zonas Históricas y Arqueológicas.
- Mapa No. 4 Espacios Públicos y Sociales.
- Mapa No. 5 Sistema Vial.
- Mapa No. 6 Zonas de Riesgos.

#### **REVISIÓN Y MODIFICACIONES**

**Art. 3. La revisión y modificación de la presente Ordenanza**, se realizará cada cuatro años o cuando las circunstancias así lo ameriten; en función de las nuevas necesidades del desarrollo urbano y rural, proposiciones que se harán al I. Concejo Municipal con estudios técnicos que evidencien variaciones en relación a la estructura territorial o por circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación 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.

**Art. 4. La Dirección de Planificación formulará, estudiará y propondrá la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Ibarra**, mediante las respectivas ordenanzas de uso y ocupación de suelo que se aprueben, donde se tomará en cuenta las diferentes actuaciones especiales que incidan en el desarrollo del territorio en el cantón y su respectiva incorporación en el PD y OT cantonal.

**Art. 5. Facultades del Concejo Municipal.-** Las reformas a esta Ordenanza deberán contar con informes de las Comisiones correspondientes y los informes de la Dirección de Planificación, Dirección de Obras Públicas y Transportes, Avalúos y Catastros, y otras direcciones

según el caso, de igual manera el informe legal emitido por la Procuraduría Sindica Municipal, basado en un estudio técnico y legal que considera la incidencia de la propuesta de reforma sobre el desarrollo cantonal.

**Art. 6. Interpretación y aplicación**, la interpretación y disposición de las aplicaciones del Plan 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, las Empresas de servicios públicos y Procuraduría Sindica Municipal.

**Art. 7. La Dirección de Planificación en coordinación con el GAD 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, y construir los espacios públicos para estos fines.

**Art. 8. Rol del GAD Rural, dentro de la Estructuración, modificación o reformulación de las Ordenanzas de Uso y Ocupación de Suelo su territorio.** El GAD Rural será el ente que coordine con la población la articulación, las actuaciones que las ordenanzas de uso y ocupación de suelo ejecuten en el territorio de su jurisdicción, tomando en cuenta la planificación territorial de los respectivos Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los diferentes niveles de gobierno.

#### **GENERALIDADES**

**Art. 9. Clasificación del suelo.-** En función de su aprovechamiento y para fines de aplicación del presente cuerpo normativo, el suelo se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable:

**a) Suelo Urbano.-** Se entenderá como Suelo Urbano aquellos territorios que comprendan las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la población, así como aquellas que cuentan, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y otros servicios básicos, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se proponga construir; que formen parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma y que tenga ordenamiento urbanístico. A su vez, se tomará en cuenta lo que determina el COOTAD en su Art. 501. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

**b) Suelo Urbanizable.-** determinado por su caracterización, al estar destinado por la planificación y ordenamiento territorial para ser soporte del crecimiento urbano definido, en razón de las previsiones en el tiempo y procedimientos que el GAD Municipal y parroquial haya establecido para su incorporación al proceso de desarrollo urbano dentro de su planificación. La aptitud para la urbanización del suelo se deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a las

áreas urbanas existente, su inserción en la estructura de crecimiento urbano, y que para ser considerada como tales deberá justificar y garantizar la dotación de infraestructuras y servicios básicos.

**c) Suelo No Urbanizable.-** determinado fundamentalmente por los terrenos ubicados en el áreas rurales, así como por aquellas áreas que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas en las categorías anteriores, están destinadas a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales renovables y no renovables y la protección del ambiente; por tanto esta área corresponde restricción hacia el proceso de desarrollo urbano. Como lo determina el COOTAD.

**Art. 10. Del Aprovechamiento de los Suelos.-** Los terrenos ubicados en áreas urbanas serán susceptibles de aprovechamiento a través de la presente ordenanza mediante la determinación del tamaño del lote de acuerdo a los respectivos sectores de intervención urbanística; así como del cumplimiento de las presentes normativas en cuanto a los requisitos y parámetros técnicos de actuación, de los procesos de aprobación, de la construcción de obras por parte del promotor a entera satisfacción del Gobierno Municipal y la enajenación de terrenos de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ley.

Los terrenos ubicados en el área urbanizable únicamente serán susceptibles de aprovechamiento para su parcelación con fines de edificación e implementación de usos urbanos mediante la debida justificación de dotación de infraestructuras y servicios básicos.

Los terrenos clasificados como No Urbanizables, por definición, carecen de aprovechamiento urbanístico alguno, por cuanto no deben propiciarse en estos territorios procesos de urbanización y estarán sujetos a las siguientes determinaciones:

a. Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en el Suelo No Urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivas licencias y autorizaciones municipales de conformidad a las determinaciones del Art. 54, literal c) y Art. 55, literales a), b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

b. Los Notarios y Registrador de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación, segregación de fincas o terrenos en el suelo rural sin la acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Artículos 471, 472 y 473 del COOTAD.

c. En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas los fraccionamientos urbanos tales como urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Para la aplicación del presente literal se entenderá por fraccionamiento urbano, a

más de las determinaciones del Art. 470 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un Núcleo de Población. Se comprenderá por Núcleo de Población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, alcantarillado, energía eléctrica, vialidad y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella.

d. En Suelo No Urbanizable se permiten parcelas agrícolas. Se entenderá por parcela agrícola a más de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD, como la división de terrenos para fines de explotación agropecuaria y forestal, y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

### LÍMITES

**Art. 11. Límites Parroquiales.-** Los límites parroquiales a nivel de núcleos urbanos y parroquias, se sujetarán a lo que determine la Ordenanza de Delimitación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Rurales y sus Núcleos Urbanos.

### USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

**Art. 12. Usos de suelo.** en lo que corresponde a los usos de suelo, se deberá tomar en cuenta lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, considerando las particularidades que tengan ciertas áreas determinadas en la presente ordenanza conforme a su zonificación.

**Art. 13. Ocupación del suelo.** se deberá manejar las mismas premisas de la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, tomando en cuenta las particularidades que tengan ciertas áreas determinadas en la presente ordenanza y formas de zonificación en el mapa de zonificación.

**Art. 14. Uso de suelo, residencial múltiple.** Corresponde al uso asignado a los predios donde pueden coexistir, residencia, comercio, industrias de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles.

**Art. 15. Uso de suelo urbano.** Se definirá conforme a lo que determine la zonificación de uso de suelo correspondiente a la presente ordenanza.

LITA

#### Uso Principal.

- Residencial Múltiple.

#### Usos Permitidos.

- Comercial 1, Comercial 2, Industrial Bajo Impacto, equipamiento, Patrimonio Cultural,
- Sectorial de tratamiento Especial: Hotelero, Extra hotelero, alimentos y bebidas, centros de diversión, agencias de servicios turísticos

**Usos Prohibidos.**

- Comercio Restringido
- Industrial 2, industrial 3,

**Parámetros de edificabilidad.**

<b>LOTE 200 M2</b>	
Forma de ocupación:	línea de fábrica
Área Lote Mínimo:	200 m
Frente mínimo:	9 m
Altura máxima:	3 pisos ó 9 m
COS:	70
COS TOTAL:	210
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Frontal:	0 m
Lateral:	0 m
Posterior:	3 m
Entre bloques	6 m

**Condiciones para el fraccionamiento del suelo**

Se permitirá la definición de directrices viales, siempre y cuando tenga factibilidad de servicios emitida y certificada por el respectivo proveedor del servicio (EMAPA – EMELNORTE - CNT).

**Art. 16. USO Y MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES – AREAS PARA SEGURIDAD ALIMENTARIA.** Se regirá a lo que determina la ordenanza de uso y ocupación de suelo cantonal, tomando en cuenta las características específicas determinadas en lo referente a ocupación de suelo.

- USO - AGROSILVOPASTORIL

**Lote 100000 M2**

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	100000
Frente Mínimo	100
Altura en Pisos	2
Altura en Metros	6
COS	5
COS TOTAL	10
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

**Lote 200000 M2**

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	200000

Frente Mínimo	100
Altura en Pisos	2
Altura en Metros	6
COS	5
COS TOTAL	10
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

**Lote 500000 M2**

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	500000
Frente Mínimo	100
Altura en Pisos	2
Altura en Metros	6
COS	5
COS TOTAL	10
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

- USO - AGRICOLA Y PECUARIO

**Lote 100000 M2**

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	100000
Frente Mínimo	100
Altura en Pisos	2
Altura en Metros	6
COS	5
COS TOTAL	10
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

- USO - BOSQUES PROTECTORES

**Lote 500000 M2**

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	500000
Frente Mínimo	100
Altura en Pisos	2

Altura en Metros	6
COS	1
COS TOTAL	2
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

**Lote 200000 M2**

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	200000
Frente Mínimo	100
Altura en Pisos	2
Altura en Metros	6
COS	1
COS TOTAL	2
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

**- USO - ÁREAS EROSIONADAS Y EN PROCESO DE EROSIÓN.****Lote 50000 M2**

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	50000
Frente Mínimo	100
Altura en Pisos	1
Altura en Metros	3
COS	1
COS TOTAL	1
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

**- USO - ZONAS DE DESLIZAMIENTOS EN MASA****Lote 100000 M2**

Forma Ocupación	AISLADA
Lote Mínimo	100000
Frente Mínimo	100
Altura en Pisos	1
Altura en Metros	3

COS	1
COS TOTAL	1
<b>RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.</b>	
Retiro frontal	5
Retiro Lateral	5
Retiro Posterior	5

Se permitirá la edificación de viviendas en sectores que no sobrepasen los 100m de distancia hacia las vías de acceso definidas.

**Art. 17. Uso de suelo equipamientos.** Se determina conforme a los requerimientos de la población, a las normas de arquitectura y urbanismo, y las directrices contenidas en la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 18. Localización de Edificaciones en áreas definidas como de agricultura mediana, agroindustria, agricultura familiar.** Se permitirá la edificación de viviendas en sectores que no sobrepasen los 100m de distancia hacia las vías de acceso definidas.

**Art. 19. Sistema Vial – Categorización, Dimensionamiento y derechos de vía.** En lo correspondiente, toda habilitación del suelo, requiere un sistema vial. En los sectores urbanos y urbanizables, se tomará en cuenta las especificaciones que han sido tomadas en cuenta en la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA. En los sectores netamente rurales y no urbanizables se regirá a lo que determine la ley de caminos, el Plan Vial Provincial, y el Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial Provincial, Cantonal y Parroquial.

**Art. 20. Ancho Mínimo vial.** Para la apertura de nuevas vías a nivel rural, se deberá coordinar con el Gobierno Provincial de Imbabura, donde el ancho mínimo de vía será de 10 m, a su vez deberá existir un retiro de 5 metros entre las edificaciones y las vías. Para vías que permitan la interconexión entre poblados, los accesos internos para accesibilidad a los predios deberán cumplir con las características que determina la Ordenanza de Uso y ocupación de Suelo Cantonal y la ley de caminos. Donde el ancho mínimo será de 7 metros.

**Territorio de Cabecera Cantonal y núcleos Urbanos definidos.**

Se deberá regir a la planificación vial conforme a la planificación urbana existente, tomando en cuenta lo que determine la Dirección de Planificación del IMI en coordinación con el GAD rural.

**Territorio Rural**

La vialidad rural al ser competencia del Gobierno Provincial en áreas rurales, se deberá tomar en cuenta el Plan Vial Provincial y de igual manera de deberá respetar

lo que determina la ley de caminos vigente, en lo referente a retiros de construcción, derechos de vía. Etc.

**Art. 21. Zonificación.**

**ÁREA URBANA.**

**Cabecera Parroquia.-** se define como el área que ocupa la gestión administrativa del gobierno autónomo descentralizado parroquial rural, definido conforme al documento de creación de la parroquia rural.

**Centros Poblados.** Corresponden a los espacios de territorio que por su ubicación y accesibilidad de servicios básicos o concentración de población, pueden ser considerados como núcleos urbanos, dentro del territorio rural

- LITA

**ÁREA URBANIZABLE**

Se determina conforme a la planificación, como un área con la capacidad de ser incorporada al área urbana de las cabeceras parroquiales o núcleos urbanos, en estas áreas se deberán realizar los diferentes estudios urbanísticos para un buen desarrollo de las actividades urbanas futuras.

**LOTE 200**

- PARAMBAS

**LOTE 300**

- CACHACO
- GETZEMANÍ

**LOTE 500**

- PALO AMARILLO
- SANTA RITA DE CACHACO

**ÁREA NO URBANIZABLE,** comprenden áreas de Riesgos, vegetación protectora, Paramos, Franjas de protección de humedales.

En estas áreas se prohíbe el fraccionamiento en áreas menores a lo que determine la zonificación.

**Art. 22. Legalización de Tierras sin propietario definido.-** Se permitirá la legalización de tierras por posesión en tamaños de lote menores a la zonificación establecida, siempre y cuando exista el requerimiento emitido por la sub secretaría de tierras (áreas rurales), y en lotes mayores a 100 m<sup>2</sup> donde se deberán respetar las diferentes afectaciones existentes, tanto a nivel de áreas de protección como derechos de vía. En áreas urbanas la municipalidad previo informe del responsable de la parroquia y la Dirección de Planificación procederá a la adjudicación del predio. Para dicho efecto, se solicitará lo siguiente:

- Levantamiento topográfico georegenciado.

- Proyecto implantado en las Coordenadas de acuerdo a la Dirección de Catastros del IMI
- Certificado de intersección emitido por el ministerio del ambiente
- Plan de manejo integral
- Certificación de vocación del suelo, si tiene vocación agrícola o no emitido por el MAGAP.
- Certificación de parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural, u órgano territorial donde conste el tiempo y la tenencia de tierra.
- Certificación de la Sub Secretaría De Tierras del proceso de legalización.

Para la presentación de planos en trámites competentes con la Subsecretaría de tierras, deberán regirse a las resoluciones correspondientes a las normas técnicas para la elaboración de planos dentro de la Unidad de Tierras Nro. 009 del 27 de diciembre del 2012 y 013 del 13 de marzo del 2013.

En áreas urbanas la municipalidad previo informe del responsable de la parroquia y la Dirección de Planificación procederá a la adjudicación del predio.

**Art. 23. Normas de Arquitectura y Urbanismo.** Toda edificación nueva se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación establecida en la presente Ordenanza y en lo relacionado con paredes divisorias, iluminación ventilación, ductos de basura, etc. A las normas del Código Ecuatoriano de Construcción, normas de arquitectura y urbanismo. A su vez se sujetará a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA en la sección correspondiente a NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - NORMAS URBANÍSTICAS

**Art. 24. De las subdivisiones, urbanizaciones, programas habitacionales de beneficio social, programas y proyectos de carácter progresivos, de la declaratoria de propiedad horizontal.** se sujetará a lo que determinan las leyes correspondientes a la materia y a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, cuando se trate de atención a sectores vulnerables, especialmente para personas con capacidades especiales, se podrá realizar divisiones de suelo, hasta en 100 m<sup>2</sup> con la finalidad de dotar de vivienda a este sector poblacional. Se requerirá la respectiva autorización del GAD Parroquial y la factibilidad emitida por el MIDUVI referente a la construcción de la vivienda.

**Art. 25. De las construcciones sismoresistentes,** Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y el Código de Arquitectura y Urbanismo, debiendo además, observarse lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 26. De la prevención contra incendios, protección de la vegetación, espacios y elementos naturales,** Se regirá a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA

**Art. 27. Prevención, protección e implementación, Ordenación del paisaje, Áreas de protección de taludes, Áreas de protección de quebradas, Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas, De aguas subterráneas.** Se regirá a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA, para áreas urbanas. En áreas Rurales se respetará una franja de protección de 25 m como mínimo para quebradas y taludes, a su vez, para ríos se precautela una franja de protección de 50 m. mismas que serán utilizadas para usos de forestación y reforestación.

**Art. 28. El riesgo en la construcción:** Si el predio donde se desea levantar una edificación se encontrara en zona de riesgos naturales (zona de inundaciones, deslizamientos en masa, riesgo volcánico, etc.); el propietario de dicho predio deberá solicitar un Informe de vulnerabilidad, emitido por la SECRETARÍA NACIONAL DE GESTIÓN DE RIESGOS, en coordinación con la Dirección de Salud y Medio Ambiente que determine la factibilidad técnica para implantar o no la edificación. A su vez se tomará en cuenta lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 29. DE LOS PROCEDIMIENTOS,** se regirán a lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA.

**Art. 30.- Áreas patrimoniales.** Para efectos de aplicación de áreas patrimoniales, se tomará como punto de partida lo que determina la ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN IBARRA. Con las particularidades que contempla en territorio a nivel Parroquial.

- **Patrimonio Edificado.** Se regirá a lo que determina el Ministerio Coordinador del patrimonio, el INPC, y los entes rectores del ramo. A su vez a lo que determine la Unidad de Protección y Revitalización del Patrimonio Cultural del Cantón Ibarra, en coordinación con el GAD rural.

- **Anexo Fichas Inventario 2010 INPC. DECLARATORIA DE EMERGENCIA**

**Art. 1. Área de Construcción en áreas rurales.-** no se permite la estructuración de proyectos para vivienda multifamiliar mayor a dos unidades en áreas destinadas para la agricultura. El coeficiente de construcción, será utilizado para una vivienda bifamiliar exclusiva, de hasta 250 m<sup>2</sup>, donde el coeficiente adicional podrá ser utilizado para la construcción de equipamiento complementario a las actividades agrícolas, como son Silos, galpones, graneros, trojes, edificaciones para

procesamiento de productos agropecuarios y crianza de animales con fines no comerciales, en el caso de integración parcelaria el coeficiente de ocupación de suelo, será sumado a el área que se incorpore a un solo lote.

**Art. 2. Actividades Agroindustriales, Planteles de crianza de animales con fines comerciales y similares,** deberán para su implementación y funcionamiento respetar los parámetros emitidos por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP) y la AGENCIA ECUATORIANA DE ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD DEL AGRO –AGROCALIDAD y aprobar la respectiva licencia o ficha ambiental por parte del Ministerio del Ambiente.

**Art. 3. Construcciones en áreas protegidas como son bosques, páramos, ecosistemas sensibles, etc.** Se encuentra prohibido la construcción en estas áreas conforme lo determina el Art. 67 Y 68 de la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre. En caso de requerir algún tipo de construcción complementaria a la actividad de protección, se deberán obtener, previo a su aprobación por parte de la Municipalidad, la aprobación del Ministerio del ambiente donde deberá constar el respectivo plan de manejo ambiental de ser el caso.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.** En la ordenanza de tasas y costos administrativos se incorporará la tasa de cobro por trámites prediales en áreas rurales fuera de los núcleos urbanos, cabeceras parroquiales. Para efectos de legalización en áreas rurales, se prevé la siguiente tabla, a ser cobrado por cada lote.

Rango	Tasa (RBU)
Hasta 1 hectárea	10%
De 1,1 a 5 hectáreas	15%
De 5,1 a 10 hectáreas	20%
De 10,1 y 20	25%
De 20,1 a 50 has.	30%
De 50,1 a 100 has	35%
Más de 100has	40%

**Segunda.** Se establece el plazo de 1 año para trabajar en conjunto con la junta parroquial en los temas referentes a la legalización de tierras donde existen conflictos de propiedad, en casos donde no existan escrituras serán coordinados con la Subsecretaría de tierras. En casos de conflicto por herencias se establece una coordinación directa con los herederos y la junta parroquial para que en un plazo no mayor a 180 días puedan ser solventados y legalizados dichos conflictos, siempre y cuando no existan inconvenientes de orden legal y exista el acuerdo notariado por parte de los poseedores de la tierra referente al acuerdo de áreas y linderos de las propiedades.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de aprobación y sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal, a los 16 días del mes de octubre de dos mil trece.

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ibarra.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO:** Que la presente **ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE LITA** fue discutida y aprobada en dos debates por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Ibarra, en sesiones: extraordinaria del 9 y ordinaria 16 de octubre del 2013,

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.-** A los 21 días del mes de octubre del año 2013.- 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,

cúmpleme remitir la **ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE LITA** al Señor Alcalde del Cantón Ibarra, para su sanción y promulgación respectiva. Remito dos (2) originales.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**ALCALDIA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN IBARRA.-** Ibarra, a los 22 días del mes de octubre del año 2013.- 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 DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE LITA**

f.) Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra.

Proveyó y firmó el Señor Ing. Jorge Martínez Vásquez, Alcalde del Cantón Ibarra, **ORDENANZA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA EL TERRITORIO QUE COMPRENDE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE LITA** el 22 de octubre del 2013.

f.) Zoila Villamil Tafur, Secretaria General del I. Concejo (E).

**REGISTRO OFICIAL**  
ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

# Suscríbese

**Quito**  
Av. 12 de Octubre N1690 y Pasaje Nicolás Jiménez  
Edificio Nader 2do. Piso  
Teléfonos: 2234540 - 2901629 Fax: 2542835

**Guayaquil**  
Malecón 1606 y 10 de Agosto  
Edificio M. I. Municipio de Guayaquil  
Teléfono: 2527107

**Almacén Editora Nacional**  
Mañosca 201 y 10 de Agosto  
Telefax: 2430110

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)