

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN DE NOBOL**

**CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 240 de la Constitución, señala: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales".

Que, de conformidad con lo establecido en el Art. 415 de la Constitución de la República del Ecuador, el Estado Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptaran políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 numeral 2, en concordancia con el Art. 54 literal c) y Art. 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, reconoce a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la competencia exclusiva para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio cantonal.

Que, el literal x), del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que es atribución del Concejo Cantonal: "Regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del Cantón, de conformidad con las leyes, sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, en ejercicio de la facultad que le confiere la Constitución de la República y la Ley; y, En uso de las atribuciones señaladas en el artículo 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,

**Expide:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO DE SUELO DEL CANTÓN NOBOL**

**TÍTULO I**

**Capítulo I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene como objeto establecer la zonificación general de usos, así como las normas básicas que sobre edificaciones y construcciones deberán sujetarse las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto.

Adicionalmente, se establecen disposiciones y mecanismos que permitan complementar en lo posterior, mediante normativa complementaria, aspectos relacionados con:

- a) Normas técnicas de control a que deberán sujetarse los diferentes usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad permitidos en cada zona.
- b) Utilización de herramientas digitales que permitan de manera ágil, Implementar la certificación del uso de suelo y la obtención del permiso de funcionamiento de toda actividad comercial, turística y de servicio en el cantón Nobol.

**Art. 2.- Ámbito de aplicación.-** Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán dentro de los límites del Cantón Nobol, que comprende: El límite Urbano de la ciudad Narcisa de

Jesús en correspondencia a las zonas establecidas; los centros urbanos y poblados o núcleos y, en general en el territorio del cantón.

**Art. 3.-** Para la aplicación de la presente Ordenanza se tomará en cuenta los siguientes planos y documentos de sustentación del contenido:

**PLANOS URBANOS DE LA CIUDAD NARCISA DE JESUS - CANTON NOBOL.**

Plano No. 01 Delimitación Urbana de la Ciudad

Plano No. 02 Zonificación Urbana.

Plano No. 03 Usos de Suelo.

Plano No. 04 Equipamiento Urbano.

Plano No. 05 Restricciones del Uso de Suelo.

Plano No. 06 Determinación del Área Neta, Cos y Cus por Zonas.

Plano No. 07 Altura de las Edificaciones por Zonas.

Plano No. 08 Delimitación del Centro de la Cabecera Cantonal.

Plano No. 09 Propuesta Vial Urbana.

**PLANOS DE LAS ZONA RURALES DEL CANTON NOBOL**

Plano No. 01 Zonificación Rural.

Plano No. 02 Uso de Suelo del Área Rural del Cantón Nobol.

Plano No, 03 Ubicación de zonas Agrícolas

Plano No. 04 Ubicación de Zonas de Bosque.

**Art. 4.- Evaluación Periódica.-** La Jefatura de Planificación Urbana y Rural evaluará periódicamente las normas de esta Ordenanza, en función de las nuevas necesidades de desarrollo urbano, y propondrá al Concejo Cantonal las modificaciones necesarias, respaldadas en los estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana, la administración del territorio y la clasificación del suelo, causada por la selección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación del suelo, o por la adopción de un nuevo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Obligatoriamente, cada tres años se evaluará y ratificará la validez y pertinencia de esta ordenanza.

**Art. 5.-** Circunstancias no consideradas en la presente ordenanza.- El Concejo Cantonal de Nobol, previo informe de la Jefatura de Planificación y de las Comisiones correspondientes, analizará las propuestas que se originen y que no se encuentren reguladas por la presente Ordenanza, aplicando principios de analogía y respetando criterios técnicos y jurídicos, de manera que sea consistente con la presente Ordenanza.

**Art. 6.-** Encargados de la ejecución de esta Ordenanza.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Nobol, su estructura técnico-administrativa y especialmente la Jefatura de Planificación, serán las encargadas de aplicar las normas de esta Ordenanza. La Comisaría Municipal se encargará del juzgamiento, sanción y ejecución en los casos de infracciones, de conformidad con lo previsto en el Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 7.- El Jefe de Planificación y el Jefe de Turismo y Medio Ambiente, conocerán, analizarán y resolverán los asuntos que no contemple la presente Ordenanza.

## **TITULO II USOS DEL SUELO**

### **CAPITULO I GENERALIDADES**

Art. 8.- Definición.- Se entenderá por uso del suelo al asignado a los predios e inmuebles en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de conformidad a las zonas planteadas.

Art. 9.- Clasificación.- El suelo se clasifica en urbanizado, urbanizable sin restricciones, urbanizable con restricciones y no urbanizable.

Suelo urbanizado.- Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructura básica y que tenga ordenamiento urbanístico definido aprobado como tal.

Suelo urbanizable sin restricciones.- Son aquellas áreas que se destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible, bajo las normas y en los plazos que se establezca de acuerdo a las etapas de incorporación.

Suelo urbanizable con restricciones.- Son aquellas áreas que debido a sus características físicas, morfológicas y de preservación natural, ha identificado como áreas destinadas a ser soporte del crecimiento urbano previsible, bajo las normas especiales de diseño y construcción (salvaguardando la integridad del entorno urbano) y en los plazos que se establezca de acuerdo a las etapas de incorporación.

Suelo no urbanizable.- Son 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.

A cada uno de estos suelos pueden asignarse usos por el establecimiento de una zonificación de acuerdo a las características de ocupación y utilización de los predios.

Uso del suelo rural, se define la zonificación (los polígonos o elementos estructurados) según usos principales que se destinarán en el cantón para el desarrollo de al menos las siguientes actividades:

- a) Productivas: agrícolas, forestales, industriales etc.
- b) Protección ambiental: parques naturales, bosques protectores, cauces de ríos, etc.
- c) Áreas de riesgo en el ámbito cantonal y urbano.
- d) Preservación y usufructo de áreas patrimoniales naturales o arqueológicas.

### **Descripción general de las clases de capacidad de uso de la tierra.**

Clase	Descripción	CUT
Clase I	Son tierras arables que pueden ser utilizadas para el desarrollo intensivo de actividades agrícolas, pecuarias o forestales adaptadas ecológicamente a la zona, no presentan limitaciones, ni peligro de erosión hídrica.	Agrícola, Pecuaria, Agropecuaria o Forestal sin limitaciones
Clase II	Son tierras arables que pueden ser utilizadas para el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias o forestales adaptadas ecológicamente a la zona, requieren prácticas de manejo más cuidadoso que los suelos de la Clase I, son tierras con ligeras limitaciones, con pendientes menores al 5 %.	Agrícola, Pecuaria, Agropecuaria o Forestal con ligera limitación.
Clase III	Son tierras arables, en las cuales se reduce la posibilidad de elección de cultivos anuales a desarrollar o se incrementan los costos de producción debido a la presencia de ligeras a moderadas limitaciones, por lo que existe la necesidad de usar prácticas de manejo de suelo y agua. Generalmente se encuentran en pendientes menores al 12 %.	Agrícola, Pecuaria, Agropecuaria o Forestal con ligera a moderadas limitaciones.
Clase IV	Son tierras arables que requieren un tratamiento especial en cuanto a las labores de maquinaria o permiten un laboreo ocasional para evitar la erosión hídrica. Se restringe el establecimiento de cultivos intensivos y admite cultivos siempre y cuando se realicen prácticas de manejo y conservación.	Agrícola, Pecuaria, Agropecuaria o Forestal con severas limitaciones.
Clase V	Esta clase agrológica es de uso limitado, las tierras requieren de un tratamiento muy especial en cuanto a las labores con maquinaria ya que presentan limitaciones difíciles de eliminar en la práctica, se reduce el uso de cultivos anuales, permanentes y semipermanentes a unos pocos aptos por las severas condiciones físicas.	Agrícola, Pecuaria, Agropecuaria o Forestal con ligera a moderadas limitaciones.
Clase VI	Son tierras no arables con severas limitaciones para el riego, aptas para su aprovechamiento con pastos y especies forestales, ocasionalmente pueden incluirse	Agrícola, Pecuaria, Agropecuaria o Forestal con muy

	cultivos permanentes.	severas limitaciones.
Clase VII	Son tierras no arables, que presentan fuertes limitaciones para el laboreo, especialmente por la pendiente. Las condiciones de esta clase se reducen al aprovechamiento forestal, la inclusión de otras actividades degrada sus condiciones físicas.	Aprovechamiento Forestal
Clase VIII	Son áreas que deben mantenerse con páramo, vegetación arbustiva, arbórea o cualquier cobertura natural que proteja de la erosión, mantenga la vida silvestre y fuentes de agua. Son tierras con las más severas limitaciones; corresponden generalmente a pendientes superiores al 70%. Independiente de sus limitaciones solas o combinadas no presentan condiciones para su utilización con actividades agrícolas o pecuarias.	Conservación

## **CAPÍTULO II DESTINO DE LOS USOS**

Art. 10.- La asignación de usos de suelo, están dados por: Suelos urbanizados, urbanizable sin Restricciones, urbanizable con restricciones y suelos no urbanizables, y demás usos rurales previstos en la presente ordenanza, de conformidad al modelo de estructura establecido en la presente ordenanza. Se clasifican en Uso de suelo urbano, que definirá la zonificación considerando al menos las siguientes.

- Residenciales.
- Industriales y productivos.
- Comerciales.
- Equipamientos para servicios sociales.
- Equipamientos para servicios públicos.
- Protección ecológica.
- Patrimonio histórico o arqueológico.

Art. 11.- Implantación de usos.- Para la implantación de los usos condicionados y no previstos en la presente ordenanza comercial, de servicios y de equipamientos de ciudad, cantón y los de aprovechamiento de recursos naturales e industrial, se requerirá informes favorables emitidos por la Jefatura de Planificación Urbana y Rural, para garantizar la equilibrada distribución en el territorio y la funcionalidad para optimizar su utilización.

### **SECCION I**

#### **Uso Residencial**

Art. 12.- Uso Residencial.- Es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

Art. 13.- Clasificación del uso de suelo residencial.- Para efectos de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan tres tipos de uso de suelo residencial:

RESIDENCIAL 1 (R1).- Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales;

RESIDENCIAL 2 (R2).- Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales;

RESIDENCIAL 3 (R3).- Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal.

La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo a los niveles de compatibilidad.-

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES ESTABLECIMIENTOS
Residencial	R	Residencial 1	R1	Zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales
		Residencial 2	R2	Zonas de uso residencial en las que se permiten comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y



				equipamientos barriales, sectoriales y zonales.
		Residencial 3	R3	Zonas de uso residencial en las que se permite comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal.

Art. 14.- Condiciones de implantación del uso residencial:

a) En zonas de uso principal residencial 1:

- Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS total para el equipamiento proyectado;
- Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del COS PB en estos usos.

b) En zonas de uso principal de residencial 2:

- Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS total para el equipamiento proyectado;
- Las actividades de comercios y servicios permitidos reemplazar el 70% del COS total al uso principal.

c) En zonas de uso principal residencial 3:

- Los equipamientos y actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS total para el desarrollo de sus proyectos.

## **Sección II USO MÚLTIPLE**

Art. 15.- Uso Múltiple.- Corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes o ubicados en áreas donde pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles.-

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ACTIVIDADES ESTABLECIMIENTOS
Múltiple	M	Múltiple	M1	Usos diversos de carácter zonal y de ciudad compatibles.

Art. 16.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL USO MÚLTIPLE.- Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetaran las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implanten. El uso residencial en áreas de uso múltiple NO TIENE RESTRICCIONES de proporcionalidad con respecto a otros usos.-

### **Sección III USO INDUSTRIAL**

Art. 17.- Uso Industrial.- Es el destinado a la elaboración transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

Art. 18.- Clasificación del uso industrial.- El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y de alto riesgo, esta clasificación está referida a la aplicación de la normativa ambiental, según los escenarios de control. Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en la clasificación precedente o cuando se requiera de una revisión de la clasificación, el coordinador de Gestión ambiental emitirá informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

1. INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANO: Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.

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

ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS DE SERVICIOS: Son los que no generan impactos por descargas líquidas o domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisión de ruidos, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que si los generan, pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

2. INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANO.- Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados.

Se clasifican en dos grupos: **El primero** se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deben cumplir con las condiciones ambientales; **el segundo** grupo se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas determinadas en un plan de manejo ambiental aprobado. Estas industrias si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por el Jefe de Turismo y Medio Ambiente del G.A.D. Municipal de Nobol.

3. INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANO: Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas.

4. INDUSTRIAS DE ALTO RIESGO: Son establecimientos donde se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases por la naturaleza de sus productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenadas en las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben utilizarse en áreas específicas.

5. PARQUES INDUSTRIALES: Se considera a la concentración de industrias correspondientes a diferentes tipologías industriales y que pese a las diversas características de funcionamiento e impactos que generan, pueden implantarse en locaciones específicamente determinadas, siempre y cuando cumplan con normas de arquitectura y urbanismo, seguridad, salud y ambiente. Para la implantación de industria en esta modalidad la localización se debe definir en función de un análisis y evaluación del sitio de emplazamiento.

#### CLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL

USO	TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
	Bajo Impacto I1	II1	Manufacturas: Confites, mermeladas, salsa pasteles y similares. Molinos artesanales. Taller de costura o ropa en general, bordados, alfombras y tapetes, calzados y artículos de cuero en pequeña escala. Cerámica en pequeña escala, ebanistería talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Carpinterías, tapicerías y reparación de muebles. Talabarterías, cerrajería ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros) armado de máquinas de escribir, calculadoras, fabricación de bicicletas, coches (de niño o similares), motocicletas y repuestos. Confección de maletas, maletines y similares, paraguas, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, industria, panificadora, fideos y afines.
Industrial I	Mediano Impacto I2	II2A	Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas, artefactos eléctricos (bujías lámparas,

			<p>ventiladores, interruptores, focos), electrodomésticos y línea blanca. Molinos industriales de granos, procesamiento de cereales y alimentos infantiles. Productos de corcho. Fabricación de productos de yute y cáñamo. Hielo seco (dióxido de carbono) o natural.</p>
		II2B	<p>Procesamiento industrial de alimentos: productos cárnicos, naturales y refrigerados. Centrales frigoríficas. Producción y comercialización de productos lácteos. Procesamiento de frutas y legumbres. Fabricación y refinación de azúcar, chocolate y confitería, café molido, alimentos para animales. Fabricación de medias, colchones. Producción y comercialización de muebles, puertas, cajas, lápices, palillos y juguetes de madera y similares aserrados. Productos farmacéuticos, medicamentos, cosméticos y perfumes, veterinarios. Muebles y accesorios metálicos. Aire acondicionado. Productos de caucho: globos, guantes, suelas, calzado, y juguetes. Artículos de cuero (ropa, zapatos, cinturones, incluyendo tenería proceso seco). Producción de plástico (vajillas, discos, botones), Telas y otros productos textiles sin tinturado. Fabricación de láminas asfálticas y otros revestimientos. Producción de cal y yeso. Cerámica, objetos de barro, losa, y porcelana (vajillas, piezas de baño y cocina), baldosas, y otros revestimientos. Losetas de recubrimiento, grafitos o productos de grafitos, tabiques, porcelanizados. Fabricación de vidrio y productos de vidrio y material refractario. Producción de sistemas de encofrados para construcción, puntales, andamios, bloqueras, tubos de cemento. Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías, editoriales e industrias conexas). Fabricación</p>

			de papel, cartón y artículos (sobres, hojas, bolsas, cajas, envases, etc) Fabricación de discos, cintas magnéticas, cassettes. Producción e instrumentos y suministros de cirugías general y dental, aparatos ortopédicos y protésicos. Fabricación, almacenamiento de productos químicos no considerados en I3 e I4. Laboratorios de investigación experimentación o de pruebas.
	Alto impacto I3	II3	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), maquinaria pesada eléctrica, agrícola, y para construcción. Industria metalmeccánica (herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, máquinas y equipos para la industria) fabricación de productos primarios de hierro y acero, productos metálicos (desde la fundición, aleación o reducción de metales hasta la fase de productos semi-acabados, acabados, con recubrimientos). Fabricación y montaje de vehículos motorizados, partes de automóviles y camiones. Industrias de aluminio, asfalto o productos asfálticos. Procesamiento de pétreos, hormigoneras. Fabricación de cemento. Fósforos. Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Producción y comercialización de fertilizantes, abonos, plaguicidas, desinfectantes. Fabricación de caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados). Fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas y materiales plásticos, procesamiento de productos fibras artificiales, curtiembre (proceso húmedo), tinturas. Bodegas de chatarra. Tinturado de textiles y pieles. Producción y

			<p>distribución de energía eléctrica (centrales termoeléctricas).</p> <p>Procesamiento de gelatinas. Industria tabacalera. Faenamiento de animales, plántales avícolas, procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos, plantas frigoríficas. Procesamiento de aceites y grasas animales y vegetales. Ladrillera.</p>
	Alto riesgo I4	II4	<p>Incineración de residuos. Obtención, almacenamiento, comercialización de productos químicos peligrosos determinados en el libro VI Anexo 7. Art. 1 y 2 del texto Unificado de legislación secundaria (TULAS)</p> <p>Fabricación de abonos, plaguicidas, Fabricas de ácido sulfúrico, ácido fosfórico nítrico, ácido clorhídrico, pícrico, radioactivos), manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), Solventes (obtención y recuperación). Explosivos y accesorios (fabricación, almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia). Gas licuado de petróleo (almacenamiento envasado), petróleo o productos de petróleos (almacenamiento, manejo y refinado), almacenamiento de productos limpios de petróleo. Asbestos. Fabricación y recuperación de baterías de automotores.</p>

Art. 19.- En lo referente a actividades industriales y/o comerciales, deberá observarse las siguientes disposiciones:

1. La implantación de las actividades industriales y/o comerciales debe realizarse en los suelos determinados en el PDOT.
2. En general, no se permitirá actividades industriales y/o comerciales, manufactureras y artesanales en las áreas protegidas y áreas de valor ecológico.

3. Las actividades industriales y /o comerciales, deben desarrollar prácticas limpias, así como sistemas de tratamiento necesarios para impedir o disminuir las afecciones al medio circundante. Deberán observar las normas técnicas.

Art. 20.- Condiciones generales de implantación de uso industrial.- Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las normas de arquitectura y urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.
- En las industrias calificadas como I3 e I4 que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, estos serán definidos por el Departamento de Planificación Urbana y rural del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Nobol, previo informe del Jefe de Turismo y Medio Ambiente.
- La Disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental vigente, a las disposiciones del Jefe de Turismo y Medio Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Nobol y demás organismos competentes de la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme la legislación ambiental, a las disposiciones del Jefe de Turismo y Medio Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Nobol y demás organismos competentes de la materia, conforme a la ley.
- La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la legislación ambiental, las normas de arquitectura y urbanismo, así como las disposiciones del Jefe de Turismo y Medio Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Nobol y demás organismos competentes de la materia, conforme a la ley.



- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas o equipos o herramientas industriales, se sujetaran a la legislación ambiental y las normas de arquitectura y urbanismo así como las disposiciones del coordinador de Gestión Ambiental municipal y demás organismos competentes de la materia, conforme a la ley.
- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse a las normas y reglamento ambiental para operaciones hidrocarburíferas que estuviese vigente en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y urbanismo así como las disposiciones del Jefe de Turismo y Medio Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Nobol y demás organismos competentes de la materia, conforme a la ley.

Art. 21.- Condiciones específicas de implantación por uso industrial:

Para su funcionamiento cumplirán con las normas ambientales, normas de arquitectura y urbanismo, cumplir con los lineamientos de prevención de riesgos, prevenir todo tipo de contaminación producida por sus actividades, contarán con el respectivo certificado ambiental, obtenido en base a la declaración ambiental, emitido por Jefe de Turismo y Medio Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Nobol.

#### **Sección IV**

#### **USO EQUIPAMIENTO**

Art. 22.- Uso Equipamiento.- Es el destinado a Actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Cantón Nobol, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Educación E	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escolar (nivel básico)
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas (niveles básicos y bachillerato)
		Zonal	EEZ1	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes académicas – administrativas sin aulas, centros tecnológicos e institutos de educación superior.
			EEZ2	Centros de interpretación de la naturaleza: Museo ecológico, jardín Botánico, miradores, observatorios, puntos de información.
		Ciudad	EEM	Centros tecnológicos e institutos de educación superior y universidades de más de 20 aulas
Cultural E	EC	Barrial	ECB	Casas comunales, bibliotecas barriales.
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, centros culturales, centros de documentación, teatros, auditorios y cines desde 150 hasta 300 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, centros culturales, centros de documentación; teatros, auditorios, y cines desde 150 a 00 puestos. Sedes de asociaciones y gremios profesionales.
		Ciudad	ECM	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas; teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
Salud E	ES	Barrial	ESB	Sub-centros de Salud.

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidad de hospitalización, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta. Centros de rehabilitación.
		Zonal	EEZ	Clínica, hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización; consultorios mayores de 20 unidades de consulta.
		Ciudad	ESM	Hospital de especialidades, hospital general más de 25 camas de hospitalización.
Bienestar social E	EB	Barrial	EBB	Centros Infantiles, casas cuna y guarderías.
		Sectorial	EBS	Asistencia social: Centros de formación juvenil y familiar aldeas educativas, asilos de ancianos, centros de reposo, orfanatos.
		Zonal	EBZ	Albergues de asistencia social de más de 50 camas.
		Ciudad	EBM	Centros de protección de menores.
Recreativo y deportes E	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial, canchas deportivas, gimnasios, piscinas y escuela deportiva.
		Sectorial	EDS	Parque sectorial, área de camping
		Zonal	EDZ1	Estadios, polideportivos y coliseos (hasta 2500 personas) Centros de espectáculos, galleras, plazas de toros.
			EDZ2	Parque zonal. Centros recreativos deportivos públicos y privados, karting.
		Ciudad	EDM1	Parques de ciudad, jardín botánico, zoológicos, parque de fauna y flora silvestre.
			EDM2	Estadios y polideportivos de más de 2500

				personas.
Religioso E	ER	Barrial	ERB	Capillas, centros de culto religioso hasta 200 puestos.
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias hasta 500 puestos
		Ciudad	ERM	Catedral o centro de culto religioso más de 500 puestos, conventos y monasterios.

#### EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

USO	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Seguridad E	EG	Barrial	EGB	Unidad de vigilancia de policía, UPC Unidad de control del medio ambiente
		Sectorial	EGS	Estación de Bomberos
		Zonal	EGZ	Cuartel de la Policía, Centro de detención provisional
		Ciudad	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.
Administración pública E	EA	Sectorial	EAS	Agencia Municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y federaciones de profesionales.
		Zonal	EAZ	Administradores zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
		Ciudad	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales
Servicios Funerarios	EF	Sectorial	EFS	Funerarias: venta de ataúdes y salas de velaciones sin crematorio
		Zonal	EFZ	Cementerio parroquiales, o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos

				al cementerio.
		Ciudad	EFM	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorias, osarios, y columbarios adscritos al cementerio.
Transporte	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos, públicos motorizados y no motorizados.
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbano, centros de revisión vehicular.
		Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.
			ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada

USO	SIMB.	TOPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
		Ciudad	ETM	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarriles de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares.
Infraestructura E	EI	Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.
		Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.
		Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
		Ciudad	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica.
Especial E	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.

		Ciudad	EPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos, oleoductos y similares)
--	--	--------	-----	---

Art. 23.- Clasificación del uso equipamiento.- En forma General los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal y de ciudad.- 1. Equipamientos de servicios sociales, relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos, se clasifican en:

**EDUCACIÓN:** Corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de las personas para su integración a la sociedad;

**CULTURA:** Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;

**SALUD:** Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de los servicios de salud como prevención tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;

**BIENESTAR SOCIAL:** Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos;

**RECREACIÓN Y DEPORTES:** El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo; y,

**RELIGIOSO:** Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

2. EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS, relacionados con las actividades de

carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio Cantonal y sus estructuras. Se clasifican en:

**SEGURIDAD CIUDADANA:** Comprende áreas edificaciones e instalaciones destinadas a la seguridad y protección civil;

**SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA:** Son áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos sus niveles;

**SERVICIOS FUNERARIOS:** Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;

**TRANSPORTE:** Es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte;

**INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA:** Comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas;

**ESPECIAL:** Comprende instalaciones que sin ser de tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Art. 24.- Uso Patrimonial Cultural.- Se refiere al suelo ocupado por áreas, elementos o edificaciones que conforman parte del legado histórico o con valor patrimonial que requiere preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planteamiento especial que determinan los usos del suelo de estas áreas, compatible con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.

Art. 25.- Clasificación del uso patrimonial cultural.- El uso del suelo patrimonial cultural se clasifica en arqueología, arquitectónica y urbanístico.

USO	SIMB	TOPOLOGÍA	SIMB	USOS
Áreas Patrimoniales	H	Áreas históricas, hito arquitectónicos, urbanos y territoriales y zonas arqueológicas	H1	Los usos destinados a la protección del patrimonio cultural y sus componentes serán determinados por ordenanzas de Patrimonio Cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos compatibles con su conservación y desarrollo.

Art. 26.- Condiciones del uso patrimonial cultural.- Toda construcción o habilitación del suelo con uso Patrimonial Cultural se someterá a lo establecido en ésta ordenanza y a las disposiciones de la Ordenanza de Áreas Patrimoniales vigente a la fecha en que se solicite la autorización.

Art. 27.- Uso Recursos Naturales.- Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales.

Art. 28.- Clasificación del uso Recursos Naturales.- El uso de recursos naturales se clasifica en:

#### RECURSOS NATURALES RENOVABLES:

Agropecuario: Actividades relacionadas con toda clases de cultivos, crías de ganado al mayor y menor y producción avícola y apícola.

Forestal: Actividades destinadas al aprovechamiento forestal.

Piscícola.- Dedicadas a la producción de especies de agua dulce y demás actividad acuícola;

#### RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES:

Actividad Minera.- las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.



USO	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES
RECURSOS NATURALES RENOVABLES	RNR	AGRÍCOLA Y PECUARIA	NR1	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva. cultivos agrícolas bajos invernaderos , florícolas, hortícolas frutícolas y cultivos de libre exposición
			NR2	Producción agrícola extensiva : cultivo agrícola de libre exposición de florícolas, hortícolas frutícolas y cultivos agrícolas extensivos almacenamiento de abonos vegetales
			NR3	Granjas de producción pecuaria: Avícolas, ganaderas (acopio y crías especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos, almacenamiento de productos agropecuarios.
		FORESTAL	NR4A	Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles.
			NR4B	Viveros forestales, forestación y reforestación
			NR4C	Fincas y granjas integrales, agroecologías y agro forestación.
		PISCÍCOLA	NR5A	Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
			NR5B	Pesca exclusiva deportiva
RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES	RNNR	MINERÍA	NN1	Actividad minera dedicadas a la extracción de minerales metálicos y no metálicos como insumos para la industria de la construcción o de las artesanías(canteras)

Art. 29.- Condiciones de implantación del uso recursos naturales.- Los proyectos o actividades de usos agropecuarios y piscícola a implantarse en el Cantón Nobol contarán

con el certificado ambiental o Licencia Ambiental, obteniendo en base de la declaración Ambiental o Estudio de Impacto ambiental respectivamente, emitido por el Jefe de Turismo y Medio Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Nobol, previo a su construcción y funcionamiento.

Las actividades agropecuarias y piscícolas que se encuentran funcionando en el Cantón Nobol contarán con el certificado ambiental o Licencia Ambiental, emitida por el Jefe de Turismo y Medio Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Nobol, según corresponda.

En caso de actividades nuevas de desarrollo minero y todas las fases de explotación de minas y canteras, las instalaciones destinadas a la exploración, extracción explotación y transformación de materiales minerales contarán con la licencia ambiental obtenida en base de estudio de impacto Ambiental, para el caso de que ya estén operando, se requerirá certificado ambiental o Licencia Ambiental obtenido en base a la Auditoria Ambiental, documentos emitidos por el Jefe de Turismo y Medio Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Nobol.

Art. 30.- Uso Agrícola Residencial.- El uso agrícola residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarios, forestales y piscícolas.

USO	SIMB.	TOPOLOGÍA	SIMB	ACTIVIDADES
AGRÍCOLA RESIDENCIAL	AR	BARRIOS SUBURBANOS O RURALES ANEJOS, CASERÍOS, Y COMUNAS	NN1	VIVIENDA COMPARTIDA CON USOS AGRÍCOLAS PECUARIOS, FORESTALES, PISCÍCOLAS

Art. 31.- Uso comercial y de servicios.- Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo y combinado con otros usos del suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo)

Art. 32.- Clasificación del uso comercial y de servicio.- los usos de suelo comercial y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia en los siguientes grupos:

1. COMERCIAL Y SERVICIO BARRIAL: Con usos compatibles con el uso residencial y está conformado por comercios básicos: son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo doméstico;

Servicios básicos: constituyen aquel establecimiento de oferta y presentación de servicios de apoyo a las áreas residenciales;

Oficinas administrativas (1) comprende oficinas privadas y públicas individuales, en áreas útiles no mayores a 120 m<sup>2</sup>, a instalarse en edificios cuyos uso no es exclusivo de oficinas y;

Alojamiento doméstico (1) comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

2. COMERCIAL Y DE SERVICIOS RESIDENCIAL: son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y está conformado por:

Comercios especializados: ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación;

Servicios especializados: constituyen aquel establecimiento de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.

Comercio de menor escala: son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1000 m<sup>2</sup> de área útil.

Comercio temporal: son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización deber ser condicional para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;

USO	SIMB.	TOPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTO
Comercial barrial C	CB	Comercial básico	CB1A	Abarrotes, frigoríficos con venta de embutidos, bazares y similares, carnicerías, heladerías, farmacias, boticas, pequeñas ferreterías, papelerías, venta de revistas y periódicos, micromercados, delicatessen, floristerías, fotocopadoras, alquiler de videos.
			CB1B	Kioscos, cafeterías, restaurantes con ventas restringidas de bebidas alcohólicas
		Servicios básicos	CB2	Venta de muebles, recepción de ropa para lavado, servicios de limpieza y mantenimiento, lavado de almohadas y tapices, teñido de prendas, sastrerías, salones de belleza, zapaterías.
		Oficinas administrativa (1)	CB3	Oficinas privadas y públicas individuales hasta 120 m2.
		Alojamiento doméstico (1)	CB4	Casa de huéspedes, posadas, residencias estudiantiles con menos de seis habitaciones.
Comercio sectorial C	CS	Comercios especializados	CS1A	Alfombras, telas y cortinas, antigüedades y regalos y artículos de cristalería, porcelana y cerámica, equipo de iluminación y sonido, artículos para el hogar en general, deportivos y de oficina, venta de bicicleta motocicletas, distribuidora de flores y artículos de jardinerías, galerías de arte, artículos de dibujo y fotografías, instrumentos musicales, discos ( audio y video), joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, electrodomésticos, librerías, licorerías (venta de botella

				cenada), mueblerías, muebles y accesorios de baño, venta de ropa, almacenes de zapatos, repuestos y accesorios para automóvil (sin taller), ventas de llantas, venta de pinturas, vidrieras y espejos, internet, cabinas telefónicas, cafenet y similares ferreterías medianas, comidas rápidas, centro de cosmetología y masajes terapéuticos, baños turcos y sauna, centro de reacondicionamiento físicos y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA). Venta, alimentos y accesorios para mascotas.
			CS1B	Artesanías
		Servicios especializados: A	CS2	Sucursales bancarias, caja de ahorro, cooperativa financieras. Agencias de viajes, servicios de papelería e impresión, laboratorios médicos y dentales, consultorios médicos y dentales hasta 5 unidades, renta de vehículos y alquiler de artículos en general, reparación de electrodomésticos, reparación de relojes, reparación de joyas, talleres fotográficos. Salas de danzas y baile académico. Consignación de gaseosas. Consultorios y clínicas veterinarias. Entrega de correspondencia y paquetes.
		Servicios especializados: B	CS3	Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras, gasolineras y estaciones de servicios, distribución al detal de gas menos de 250 cilindros de 15 kg, mecánicas livianas, mecánicas semipesados, mecánica general,

				electricidad automotriz, vidriería automotriz, mecánica eléctrica de motos, pintura automotriz, chapistería, mecánica eléctrica, vulcanizadoras, fibra de vidrios, refrigeración, mecánica de bicicletas, mecánica de precisión y patio de venta de vehículos livianos.
		Comercios de menos escala	CS4	Patios de comida, bodegaje de artículos de reciclaje (vidrio, cartón, papel, plástico). Centros comerciales de hasta 1.000 m2 de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos institucionales.
		Comercio temporal	CS5	Ferias temporales, espectáculos teatrales, recreativos.
		Oficinas administrativas (2)	CS6	Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas.
		Alojamiento (2)	CS7A	Residencias, hoteles, hostelería, apart-hoteles, pensiones, mesones, servicios de hotel – albergue mayor a 6 hasta 30 habitaciones.
			CS7B	Cabañas ecológicas, campamentos, refugios, hostales rústicos, menos de 6 habitaciones.
		Centros de juegos	CS8	Juegos de salón, electrónicos y mecánicos sin apuesta o premios en dinero, salas de villar sin venta de licor, ping pong, bingos, salas de bolos.
Comercial zonal C	CZ	Centros de diversión	CZ1A	Bares, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, salas de proyección para adultos.

			CZ1B	Cafés-concierto, salones de banquetes y recepciones, casinos, juegos electrónicos y mecánicos con apuesta o premios en dinero.
		Comercios y servicios	CZ2	Distribuidora de llantas y servicios, talleres mecánicos pesados, comercialización de materiales y acabados de la construcción, centro de lavado en seco, centro ferretero, mudanzas, casas de empeño. Distribuidoras de gas de hasta 500 cilindros de 15 kg.
		Venta vehículos y maquina liviana	CZ3	Agencias de patios de vehículos (con taller en local cerrado), venta y renta de maquinaria liviana en general.
		Almacenes y bodega	CZ4	Bodegas de productos (elaborados, empaquetados y enviados que no impliquen alto riesgo), distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios, bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles.
		Centros de comercios	CZ5	Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil. Mercados tradicionales y centros de comercios popular. Establecimiento de carga y encomiendas.
		Alojamiento (3)	CZ6	Hoteles, complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios, apart-hotel de más de 30 habitaciones.
Comercios de ciudad y metropolitano C	CM	Comercio restringido	CM1	Moteles, casas de cita, lenocinios, prostíbulos, cabarets, espectáculos en vivo para adultos (striptease).
		Venta de	CM2	Áreas de exposición y ventas maquinaria

		vehículos y maquinarias pesada		y vehículos y maquinarias pesadas.
		Talleres servicios y venta especializada	CM3	Insumos para industrias, comercio mayorista. Distribuidoras de gas de más de 500 cilindros de 15kg.
		Centros comerciales	CM4	Comercios agrupados en general mayores a 5.000 m2. de área útil, central de abastos.

Oficinas administrativas (2) son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas corporativos: generan tráfico de vehículo, demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas;

Alojamiento (2) comprenden instalaciones para alojamiento que funcionan mediante arrendamientos de habitaciones y servicios complementarios.

Centros de pagos: son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.

3. Comercial y de servicios zonales: son actividades que se generan en centros, subcentral o comercios urbanos y están conformados por:

Centros de diversión: son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas, por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas para estacionamientos, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habilitaciones ni servicios de hospedaje.

Comercio y servicios de mayor impacto: por naturaleza de los productos que expenden y los servicios que presentan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.

Venta de vehículos y maquinaria liviana: son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.



Almacenes y bodegas: Comprende establecimientos de comercio almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos de alto impacto y peligrosos).

Centros de comercio: Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan las 5.000 m<sup>2</sup> de área útil están considerado en esta categoría los mercados tradicionales y centro de comercio popular;

Y Alojamiento (3): Son edificaciones planeadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros de hotelería.

4.- Comercial y servicios de ciudad: Las actividades que se ubican en esta zona tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad y comprende:

COMERCIO RESTRINGIDO: Son establecimiento que dan servicio de comercio sexual con o sin hospedaje.

VENTA DE VEHÍCULOS PESADOS Y MAQUINARIA: Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico.

TALLERES DE SERVICIO y VENTAS ESPECIALIZADAS Sirven a un amplio sector de la población, son generadores de impactos por ruido, vibración, olores, polvo y humo;

CENTROS COMERCIALES.- Es la agrupación de comercios en edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m<sup>2</sup>, que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal, demandan grandes superficies de estacionamiento, por lo que su accesibilidad se realiza a través de vías arteriales principales.-

Art. 33.- Condiciones generales de implantación de uso comercial y de servicios.- Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las normas de arquitectura y urbanismo que les sean correspondientes;

Los comercios y servicios CM4 que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con los retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso que serán determinadas por la Jefatura de Planificación municipal, previo informe del Jefe de Turismo y Medio Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Nobol y del Director de Obras Públicas.

La prevención y control de contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercio y servicios, se realizará en atención a la legislación ambiental vigente y a las disposiciones del Jefe de Turismo y Medio Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Nobol y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al reglamento ambiental para operaciones hidrocarburíferas del Ecuador, a las normas de arquitectura y urbanismo, a la legislación ambiental vigente y a las disposiciones del Jefe de Turismo y Medio Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Nobol y demás organismos vigentes en la materia, conforme a la ley.

Art. 34.- Condiciones específicas de implantación de uso de suelo comercial y de servicios.- Los centros de diversión que correspondan al comercio zonal CZ1A no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad.

Los centros de diversión que correspondan a comercio zonal CZ1B no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamiento de servicios sociales de educación y de salud.

Los centros de diversión que correspondan a comercio zonal CZ1A O CZ1B no podrán

ubicarse a menos de 100 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud barriales, sectoriales y zonales.

Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a comercio zonal CZ1 que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Jefatura de turismo y que cuenten con los respectivos permisos de funcionamiento.

La distancia se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubique el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados respectivamente y cumplirá con las normas de arquitectura y urbanismo y las disposiciones de la legislación ambiental.

No se autorizará la implementación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal que tengan expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.

Las edificaciones para alojamiento se someterán a las normas vigentes y las disposiciones o normativas del Ministerio de Turismo y del Jefe de Turismo y Medio Ambiente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Nobol.

Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, previo a la autorización del concejo municipal.

Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:

Una distancia mínima de 200 metros entre ellos o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores.

Una distancia de 500 metros de oleoductos, poliductos y cualquier otra tubería de

transporte de petróleos crudo o sus derivados, así como centros de acopio de gas licuado de petróleo.

Una distancia de 150 metros a partir del inicio – término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares; igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopista y carreteras; en las vías expresas urbanas y en la zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC ( comienzo de curva) o PT ( comienzo de tangentes de las curvas horizontales y verticales);

A 100 metros del borde interior de la acerca o bordillo de los redondeles de tráfico;

A 100 metros del lindero más próximo del predio de la plantas envasadoras de gas licuado de petróleo;

Se prohíbe la instalación de estaciones de servicios o gasolineras en las vías locales menores de 15 metros de ancho y en áreas donde se explotan aguas subterráneas;

Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legalización Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Metropolitana Ambiental y demás Organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

### **CAPÍTULO III**

#### **COMPATIBILIDAD DEL USO DEL SUELO**

Art. 35.- Categorías de Usos.- Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los cuadros del No. 1 al 8 se planten tres categorías de usos:

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

- Prohibidos: son los de usos no permitidos.

Art. 36.- Compatibilidades para el uso equipamiento.- Los proyectos correspondientes a tipologías de equipamiento de ciudad o metropolitano en uso del suelo distintos a equipamiento, requerirán informe favorable.

Art. 37.- El GAD Municipal del cantón Nobol, a través de la administración en general, específicamente la Jefatura de Planificación y la Jefatura de Turismo y Medio Ambiente, serán los encargados de aplicar las normas de esta ordenanza y uso de suelo.

Art. 38.- La falta de cumplimiento de las obligaciones, el incumplimiento de normas relativas al uso de suelo, o todo acto contrario a la presente ordenanza será sancionado con multa equivalente a una remuneración básica unificada y/o la clausura definitiva del establecimiento según el caso, observando el debido proceso, conforme a lo expuesto en el COOTAD.

Art. 39.- La consulta que se efectuare con la calificación asignada a una industria o comercio será resuelta por la Jefatura de Planificación previo informe de la Jefatura de Turismo y Medio Ambiente, cuyo resultado será remitido al señor Alcalde o Alcaldesa.

Art. 40.- La tarifa para otorgar y renovar el uso de suelo, o cambio de otro tipo de uso de suelo, es cuantificada por la ocupación de la superficie, con un valor de acuerdo a la siguiente tabla:

DESDE M2	HASTA M2	VALOR \$
1.00	300.00	10.00
300.01	600.00	15.00
600.01	900.00	20.00
900.01	1,500.00	25.00
1,500.01	2,500.00	30.00
2,500.01	3,000.00	35.00
3,500.00	4,000.00	40.00
4,000.01	6,000.00	45.00
6,000.01	10,000.00	50.00
10,000.01	15,000.00	55.00
15,000.01	20,000.00	60.00
20,000.01	25,000.00	65.00
25,000.01	EN ADELANTE	PAGARAN EL <b>0.25%</b> DE LA SUPERFICIE
<b>En ningún caso la tarifa del arancel superara los 500 dólares.</b>		

Art. 41.- Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo.- Cuando para la provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el GAD Municipal de Nobol establecerá los mecanismos para la expedición del permiso de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas.

Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de la factibilidad técnica y ambiental, y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras propuestas con los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen y se podrá autorizar su utilización para usos compatibles con la condición del espacio.

Art. 42.- Enlace entre bienes privados y elementos del espacio público.- La utilización por parte de personas particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público, para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público, tales como puentes peatonales o pasos subterráneos, podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tasa por parte de la GAD Municipal de Nobol.

Los estudios conllevarán un análisis de la factibilidad técnica y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con los planes y los instrumentos que lo desarrollen.

Este tipo de autorizaciones no generará derechos reales para los particulares y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

Art. 43.- Compensación por Áreas Comunes.- En fraccionamientos de suelo dados en urbanizaciones, lotizaciones, donaciones, particiones extrajudiciales, en los que las áreas verdes o comunes, sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de estas áreas en dinero u otros inmuebles, de acuerdo a la valoración comercial establecida por la Sección de Avalúos y Catastros. Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad.

## **CAPÍTULO IV DEL JUZGAMIENTO Y DE LAS SANCIONES**

Art. 44.- El juzgamiento, sanción y ejecución de las infracciones a las normas contenidas en la presente ordenanza, corresponden al Comisario Municipal y se sustanciará de acuerdo con la normativa prevista en el ordenamiento jurídico vigente.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Única.- La Dirección de Obras Publicas a través de la Jefatura de Planificación Urbana municipal dentro del plazo de tres meses contados de la aprobación de la presente ordenanza, se encargará de actualizar los mapas generales de Zonificación del cantón Nobol, de acuerdo a la situación actual del Cantón y de conformidad con lo determinado en la presente ordenanza, para lo cual coordinará con la Jefatura de avalúos y catastro, y la Jefatura de Turismo y Medio Ambiente.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

Esta ordenanza entrará en vigencia una vez aprobada por el Concejo Cantonal conforme lo dispone el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, (COOTAD) debiendo publicarse en la Gaceta institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, a los veintisiete días del mes de Diciembre del año dos mil dieciséis.-**

**Sra. Mariana de Jesús Jácome Álvarez**

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
NOBOL.

**Ab. Erwin Euclides Huacón García**

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN NOBOL.

CERTIFICADO DE DISCUSION: Certifico: **Que la Presente: “ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DE SUELO Y EL COBRO DE TASAS POR DICHO CONCEPTO EN LA JURISDICCION DEL CANTON NOBOL”, fue Discutida y Aprobada en dos debates por los Miembros del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, en las sesiones realizadas los días Miércoles 21 de Diciembre del 2016 y Martes 27 de Diciembre del 2016, Respectivamente.**



**Ab. Erwin Euclides Huacón García**

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN NOBOL.

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN NOBOL.- **A los 27 días del mes de Diciembre del año 2016.-De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 inciso cuarto (4) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, cumplí con remitir a la Señora Mariana de Jesús Jácome Álvarez, Alcaldesa del Cantón Nobol, para su sanción y promulgación respectiva. Remito Tres (3) Originales.**

**Ab. Erwin Euclides Huacón García.**

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN NOBOL

**ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.-** El 29 de Diciembre del 2016, siendo las 12H00 a.m. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiendo observado el Trámite Legal y por cuanto **“ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL USO DE SUELO Y EL COBRO DE TASAS POR DICHO CONCEPTO EN LA JURISDICCION DEL CANTON NOBOL”**, cuenta con los parámetros establecidos en la Constitución y Leyes de la República.-SANCIONO.-La Presente Ordenanza Municipal y dispongo su PROMULGACION, de conformidad al Art. 324, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Sra. Mariana de Jesús Jácome Álvarez.**

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
NOBOL.

Proveyó y firmo la Ordenanza, que antecede la Sra. Mariana de Jesús Jácome Álvarez, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, en la fecha y hora antes indicada.

**Ab. Erwin Euclides Huacón García.**

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN NOBOL.