

ORDENANZA No. 04-CMC-2020

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL
MUNICIPIO DE CAYAMBE

LA ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL



MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL


SECRETARÍA GENERAL

TABLA DE CONTENIDOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	6
CONSIDERANDO.....	10
CAPITULO I.....	17
GENERALIDADES.....	17
CAPITULO II.....	21
COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL TERRITORIO.....	21
Sección Primera.....	21
Clasificación Del Suelo	21
Suelo Urbano: Definiciones.....	22
Suelo Rural: Definiciones.....	23
CAPITULO III.....	24
COMPONENTE URBANÍSTICO.....	24
Sección Primera.....	24
Usos Del Suelo	24
Sección Segunda.....	24
Usos Generales de Suelo	24
Uso de suelo Residencial	24
Uso de suelo Mixto.....	26
Uso de suelo Industrial	31
Uso de suelo Equipamiento	31
Uso de suelo Patrimonio Cultural	35
Uso de suelo Protección	36
Uso de suelo Producción Agropecuaria	37
Uso de suelo Aprovechamiento Extractivo.....	39
Uso de suelo Comercial y de Servicios.....	40



Sección Tercera	47
Compatibilidad de los Usos de Suelo.....	47
Sección Cuarta	48
Zonificación de ocupación del suelo.....	48
Componentes de La Zonificación.....	48
Asignaciones Especiales.....	52
Aplicación de la Zonificación.....	53
Sección Quinta	54
Afectaciones.....	54
CAPITULO IV	60
DE LA GESTIÓN.....	60
Sección primera	60
Gestión Institucional del Plan de Uso y Gestión del Suelo	60
DISPOSICIONES GENERALES.-	62
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-.....	64
DISPOSICIONES DEROGATORIAS.-.....	66
DISPOSICIÓN FINAL.-	66
 ÍNDICE DE TABLAS	
TABLA N° 1. CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE USO RESIDENCIAL	25
TABLA N° 2. CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE USO MIXTO	26
TABLA N° 3. CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE USO INDUSTRIAL.....	27
TABLA N° 4. CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE USO EQUIPAMIENTO.....	31
TABLA N° 5. CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE USO PATRIMONIO CULTURAL	36
TABLA N° 6. CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE USO PROTECCIÓN	36
TABLA N° 7. CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DEL USO PRODUCCIÓN AGROPECUARIA ..	37
TABLA N° 8. CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE USO APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	40
TABLA N° 9. CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	40
TABLA N° 10. TIPOLOGÍAS Y ASIGNACIONES DE ZONIFICACIÓN	48
TABLA N° 11. AFECTACIONES POR CUERPOS DE AGUA.....	54
TABLA N° 12. AFECTACIONES POR EJES VIALES	56
TABLA N° 13. DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD DE CONDUCTORES A EDIFICACIONES Y OTRAS INSTALACIONES.	57

SECRETARÍA GENERAL



GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



TABLA N° 14. DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD DE CONDUCTORES Y CABLES A EDIFICIOS, ANUNCIOS, CARTELES, CHIMENEAS, ANTENAS DE RADIO Y TELEVISIÓN, Y OTRAS INSTALACIONES, BAJO VIENTO.....	58
TABLA N° 15. DISTANCIA DE SEGURIDAD DE CONDUCTORES A OTRAS ESTRUCTURAS DE SOPORTE.....	59
TABLA N° 16. DISTANCIA MÍNIMA DE SEGURIDAD VERTICAL DE CONDUCTORES SOBRE VÍAS FÉRREAS, EL SUELO O AGUA.	60

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa N° 1. Clasificación general del suelo

Mapa N° 2. Usos de suelo

Mapa N° 3. Zonificación

Mapa N° 4. Inventario de Bienes Patrimoniales del Área Urbana

Mapa N° 5. Área de planificación Ayora A1

Mapa N° 6. Área de planificación Ayora A2

Mapa N° 7. Área de planificación Ayora A3

Mapa N° 8. Área de planificación Ayora A4

Mapa N° 9. Área de planificación Ayora Rural A5

Mapa N° 10. Área de planificación Ayora Rural A6

Mapa N° 11. Área de planificación Ascázubi AS1

Mapa N° 12. Área de planificación Ascázubi Rural AS2

Mapa N° 13. Área de planificación Ascázubi Rural AS3

Mapa N° 14. Área de planificación Cangahua CA1

Mapa N° 15. Área de planificación Cangahua Rural CA2

Mapa N° 16. Área de planificación Cangahua Rural CA3

Mapa N° 17. Área de planificación Cangahua Rural CA4

Mapa N° 18. Área de planificación Cuzubamba CU1

Mapa N° 19. Área de planificación Cuzubamba Rural CU2

Mapa N° 20. Área de planificación Cuzubamba Rural CU3

Mapa N° 21. Área de planificación Cayambe CY1

Mapa N° 22. Área de planificación Cayambe CY2

Mapa N° 23. Área de planificación Cayambe Cy3

MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL

- Mapa N° 24. Área de planificación Cayambe CY4
- Mapa N° 25. Área de planificación Cayambe CY5
- Mapa N° 26. Área de planificación Cayambe CY6
- Mapa N° 27. Área de planificación Cayambe Rural CY7
- Mapa N° 28. Área de planificación Cayambe Rural CY8
- Mapa N° 29. Área de planificación Juan Montalvo JM1
- Mapa N° 30. Área de planificación Juan Montalvo JM2
- Mapa N° 31. Área de planificación Juan Montalvo JM3
- Mapa N° 32. Área de planificación Juan Montalvo JM4
- Mapa N° 33. Área de planificación Juan Montalvo JM5
- Mapa N° 34. Área de planificación Olmedo OL1
- Mapa N° 35. Área de planificación Olmedo Rural OL2
- Mapa N° 36. Área de planificación Olmedo Rural OL3
- Mapa N° 37. Área de planificación Otón OT1
- Mapa N° 38. Área de planificación Otón Rural OT2
- Mapa N° 39. Área de planificación Otón Rural OT3

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Los Códigos Orgánicos de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) determinan que la competencia de la planificación y el ordenamiento territorial en el ámbito cantonal corresponden a los GAD municipales lo que ha propiciado en estos gobiernos una cultura del ordenamiento territorial coordinada con la planificación del desarrollo. De esta manera el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe aprobó en el 2012 y actualizó en el 2015 el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como instrumento esencial para la planificación y gestión territorial e institucional.

La Constitución de la República establece que los ciudadanos tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural; y, garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, los derechos colectivos a conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles; a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita; a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras; y, a conservar y desarrollar sus propias formas de convivencia y organización social, y de generación y ejercicio de la autoridad.

El Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, entre sus objetivos de desarrollo considera: "garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas, garantizar los derechos de la naturaleza para las actuales y futuras generaciones; y, desarrollar las capacidades productivas y del entorno para lograr la soberanía alimentaria y el Buen Vivir rural". De acuerdo a las características actuales del sistema territorial ecuatoriano, el Plan de Nacional de Desarrollo propone lineamientos y directrices para propiciar la cohesión territorial con sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos, el acceso equitativo a infraestructura, conocimiento y lineamientos de articulación para la gestión territorial y gobernanza multinivel.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) incorpora en los planes de ordenamiento territorial de nivel cantonal, la dimensión del planeamiento urbanístico del suelo más detallado y operativo para regular pormenorizadamente intervenciones sectoriales sobre el suelo, arbitrar medidas que precautelen los espacios protegidos por sus valores naturales o culturales o planificar y, en su caso, programar los ámbitos que vayan a ser objeto de actuaciones urbanísticas, sean de nueva urbanización o de rehabilitación y mejora de la existente.

La estructura territorial urbana del cantón Cayambe se caracteriza fundamentalmente por:

1. El cantón Cayambe cuenta al 2019 con una población de 105.781 hab., con un incremento de 16.941 hab. respecto al 2010 (88.840 hab.)¹, manteniendo una distribución poblacional equilibrada 50.6% rural y 49.4% urbana.

¹ INEC. Proyección de población ecuatoriana, por años calendario, según cantones. 2010-2020





2. De acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cayambe (2015), existe un predominio de áreas naturales –PANE, páramos y vegetaciones arbustivas y herbáceas – que representan el 64.09 % del suelo del cantón; una gran presencia de pastizales para ganadería con el 18.38% del suelo, el 5.18% de uso agropecuario y el 1.32% del suelo cantonal que se ocupan en plantaciones florícolas
3. Actividades productivas agropecuarias ubicadas mayoritariamente en las parroquias rurales que comprometen la sustentabilidad ambiental por ampliación y emisiones.
4. En zonas agro productivas se desarrolla una red de asentamientos -comunidades y asentamientos dispersos en diferentes procesos de consolidación y servicios básicos.
5. La parroquia Cayambe constituye el centro político administrativo, de servicios y comercio del cantón que concentra los principales equipamientos de esta escala.
6. Estructura urbana se desarrolla a partir de la trama ortogonal central de la ciudad original –Cayambe- que se desarrolla dispersamente hacia Ayora y en conurbación con Juan Montalvo con las que se comunica a través de los ejes.
7. Subocupación de las estructuras urbanas: solo el 40% de los predios urbanos están ocupados adecuadamente, el 21% sub ocupados y el 39% vacíos.
8. Equilibrada distribución de servicios y equipamiento en parroquias rurales.
9. Equipamiento productivo escaso en ciertas zonas rurales, (falta espacio para ferias o centros de acopio).
10. Red vial de conexión ciudad con parroquias de limitada capacidad y falta de accesibilidad a sitios de interés turístico y redundancia de la E-35.
11. Cobertura de servicios básicos de agua a potenciarse en el mediano plazo.
12. Importante vulnerabilidad frente a la amenaza de erupción del volcán Cayambe y la presencia de los denominados “tumbes” en el área central de la cabecera parroquial de Cayambe. En el escenario más probable de una erupción volcánica del Cayambe, la ciudad se vería afectada en 438Has correspondientes a áreas urbanas, de las cuales 191 Has constituyen áreas consolidadas.

La visión de Cayambe al 2025 formulados en la actualización del PDOT 2015-2025 se refiere a un territorio en el que principalmente:

13. Se fortalezca la plurinacionalidad, la interculturalidad; la equidad y la inclusión en pro del desarrollo social, agrícola, pecuario, económico y productivo, para lo cual contará con un sistema vial, de tránsito y transporte garantizando eficientemente la movilidad y conectividad internas y externas, para su desarrollo territorial.
14. Se garantice la soberanía alimentaria de los cayambeños para lo cual se tomarán medidas para uso de los recursos del cantón, priorizando el desarrollo sustentable y los efectos del cambio climático.
15. Se potencie turísticamente su patrimonio cultural tangible e intangible y su patrimonio natural, creando intercambio, crecimiento económico y social en el territorio cantonal, a la vez que manejará sustentablemente el entorno natural.

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL



En correspondencia con la visión del PDOT para el cantón Cayambe, se plantean entre los lineamientos de política pública:

1. Garantizar la sostenibilidad local del territorio y el derecho de la ciudadanía a vivir en un ambiente sano, precautelando la calidad del patrimonio y los recursos naturales y enfocando la gestión a la prevención, reducción y a la resiliencia del cantón frente a los riesgos y al cambio climático.
2. Promover y propiciar la interculturalidad, la organización y la cohesión social que fortalezca la identidad cultural.
3. Promover asentamientos humanos con acceso sostenible y estándares de calidad a servicios públicos: agua potable, alcantarillado y gestión integral de residuos.
4. Garantizar la seguridad ciudadana integral en todo el cantón.
5. Definir el uso del suelo en función de las capacidades productivas del suelo
6. Apoyar al desarrollo económico del cantón a través del fortalecimiento de factores de competitividad que sean la base para la diversificación y especialización de sus cadenas productivas orientadas al cambio de la matriz productiva.
7. Fomento y posicionamiento nacional e internacional de la actividad turística en el cantón promoviendo su patrimonio natural, la pluriculturalidad, y la producción agropecuaria.
8. Mejorar el hábitat y la vivienda a través de la planificación y ordenamiento urbano y territorial, reconociendo y protegiendo las formas de organización y propiedad socioeconómica y cultural, orientado a facilitar el acceso universal a servicios públicos, sociales y de conectividad.
9. Control sobre uso y ocupación del suelo para garantizar el acceso equitativo a su uso y propiedad y la conservación de los bienes patrimoniales, paisajísticos, arquitectónicos y urbanísticos.
10. Elaborar Plan de Desarrollo Urbanístico (correspondiente al PUGS) que promueva la densificación del territorio urbanizado, y la constitución de una estructura de centralidades productivas que favorezcan un modelo urbano compacto y multimodal y rural con servicios.
11. Regulación de asentamientos humanos irregulares.
12. Estructurar el sistema vial cantonal articulado al crecimiento de la ciudad que provea interconectividad y la dotación de infraestructura adecuada, de calidad e incluyente para el uso y gestión del transporte público y masivo.
13. Mejorar la calidad, la cobertura y conectividad del transporte público cantonal que garantice la movilidad local integral que privilegie el uso y acceso al transporte alternativo; y, que regule y renueve el parque automotor, con el fin de reducir los niveles de contaminación
14. Mejorar la Gestión Municipal con atención eficiente, eficaz y de calidad que respondan oportunamente a las demandas ciudadanas.

De esta manera, en reconocimiento de las potencialidades y problemáticas de la estructura territorial y a fin de operativizar en el territorio los planteamientos del PDOT, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial ha formulado la propuesta del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón Cayambe que se estructura a partir de los siguientes procesos:

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

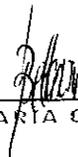


SECRETARÍA GENERAL



1. Caracterización de la estructura territorial actual y tendencial: en la que se analiza los elementos preponderantes en la funcionalidad y conflictividad del territorio relacionada con el uso, ocupación y gestión del suelo.
2. Análisis y revisión de determinantes del PDOT; identificación y articulación de la visión, políticas y proyectos estratégicos.
3. Elaboración de la propuesta del PUGS: que comprende: escenario demográfico; definición de componente estructurante y urbanístico: propuesta de clasificación general del suelo; definición de tratamientos; definición de áreas de planificación y polígonos de zonificación; asignación de usos principales; determinación de compatibilidades de uso; asignación de zonificación de formas de ocupación; identificación de afectaciones; y análisis del sistema vial urbano que consta en la memoria del PUGS.
4. Elaboración del proyecto de Ordenanza del PUGS: en el que se definen todos los elementos estructurantes, urbanísticos, y de gestión.

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE**

CONSIDERANDO:

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 10 expresa que: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales. La naturaleza será sujeto de aquellos derechos que le reconozca la Constitución”;

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 56 expresa que: “Las comunidades, pueblos, y nacionalidades indígenas, el pueblo afro ecuatoriano, el pueblo montubio y las comunas forman parte del Estado ecuatoriano, único e indivisible”.

Que, en el artículo 57 numerales 4, 5, 6 y 9 de la Constitución se reconoce y garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, los derechos colectivos a conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles; a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales y obtener su adjudicación gratuita; a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras; y, a conservar y desarrollar sus propias formas de convivencia y organización social, y de generación y ejercicio de la autoridad;

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;



Que, el numeral 12 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras;

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

Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador que garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República de Ecuador dispone que: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo. (...)”;

Que, los numerales 1 y 4 el artículo 7 del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo sobre pueblos indígenas y tribales establece: “Los pueblos interesados deberán tener el derecho de decidir sus propias prioridades en lo que atañe al proceso de desarrollo, en la medida en que éste afecte a sus vidas, creencias, instituciones y bienestar espiritual y a las tierras que ocupan o utilizan de alguna manera, y de controlar, en la medida de lo posible, su propio desarrollo económico, social y cultural. Además, dichos pueblos deberán participar en la formulación, aplicación y evaluación de los planes y programas de desarrollo nacional y regional susceptibles de afectarles directamente. (...) Los gobiernos deberán tomar medidas, en cooperación con los pueblos interesados, para proteger y preservar el medio ambiente de los territorios que habitan”;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) reconoce a los concejos municipales la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), teniendo en cuenta el amónico desarrollo urbano;

Que, la Ley Orgánica de Cultura en sus Art. 92 y 98 establece la competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para la gestión del patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión con atribuciones de regulación y control en su territorio a través de ordenanzas;

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL

Que, es necesario actualizar las normas de uso, ocupación, aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Cayambe con el fin de contar con una administración pública que constituya un servicio eficiente para su ciudadanía bajo los principios de: calidad descentralización, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el artículo 54 establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes, literal a) "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales"; literal c) que expresa: "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"; literal m) que dice: "Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización"; literal o) que expresa: "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y literal p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad";

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARIA GENERAL

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (letra a) del COOTAD) contempla que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley: "a) dispone: "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"; c) "Planificar, construir y mantener la vialidad urbana"(...); h) "Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines"; (...) 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"; k) "Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas"; (...); l) "Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras".



Que, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala como atribuciones del Concejo Municipal las siguientes: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el Territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia; en su orden (...)"

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el segundo inciso establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial";

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, la décima cuarta disposición general del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que: "Por ningún motivo se autorizaren ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos";

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone lo siguiente: "Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio que las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.";

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL



Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: “Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.”;

Que, el artículo 3 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que entre las funciones de la presente ley está la de: “Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.”;

Que, el artículo 5 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece los principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.”;

Que, los artículos 9, 10 y 11 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo prescriben la definición y el objeto del ordenamiento territorial;

Que, el artículo 24 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: “La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley.”;

Que, el artículo 27 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece la obligatoriedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de contar con un Plan de Uso y Gestión de Suelo;

Que, el artículo 40 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece los instrumentos de planeamiento del suelo y la obligatoriedad de

MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARIA GENERAL



contener en los mismos polígonos de intervención territorial, tratamientos y estándares urbanísticos;

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que:“(...) La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL

Que, el Concejo Municipal de Cayambe promulgo en el registro oficial No.356 de 11 de enero de 1994 la ordenanza “Para el Control y Administración del Centro Histórico de Cayambe”;

Que, el Concejo Municipal de Cayambe aprobó el 7 de junio del 2004 la ordenanza “Para la protección del Centro Histórico, Uso y Ocupación del Suelo en Áreas Arqueológicas y Restauración de Bienes Culturales Patrimoniales del Cantón”;

Que, el Concejo Municipal de Cayambe aprobó el 6 de diciembre del 2005 el “Reglamento para la aplicación de la ordenanza de Administración del Centro Histórico de Cayambe”;

Que, el Concejo Municipal aprobó el 18 de julio del 2006 la ordenanza que “Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Área Arqueológica de Puntiaquil, Sitios Arqueológicos Aledaños y Elementos Naturales de Protección Ecológica”;

Que, el Concejo Municipal de Cayambe aprobó el 4 de diciembre del 2006 la reforma de la ordenanza de “Delimitación Urbana”;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe el 19 de febrero del 2015 aprobó la ordenanza de “Administración y Control del Territorio del cantón Cayambe” que establece directrices generales para los procesos de fraccionamientos, lotizaciones y urbanizaciones, control y sanciones de la gestión urbana y su reforma del mismo año.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe el 9 de abril del 2015 aprobó la ordenanza de “Fijación de límites internos entre las parroquias de Olmedo, San José de Ayora, Cayambe, Juan Montalvo, Cangahua, Otón, Santa Rosa de Cusubamba y Ascázubi del cantón Cayambe”;



Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe el 1 de septiembre del 2015 aprobó la ordenanza de “Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cayambe”.

Que, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cayambe vigente establece en su visión que este gobierno “será el líder en la gestión administrativa seccional de la provincia, basando su accionar en la participación ciudadana, la interculturalidad, la plurinacionalidad, la transparencia, la responsabilidad y la solidaridad, para alcanzar juntos el buen vivir, logrando el desarrollo económico y contribuyendo al fomento de la actividad productiva del cantón”.

Que, la Disposición Transitoria Cuarta de la ordenanza de Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cayambe establece que “el desarrollo de la regulación del suelo, como parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cayambe deberá ser aprobado por el GADIP del Municipio de Cayambe, mediante ordenanza en un plazo de un año a partir de la promulgación de la presente ordenanza”.

Que, el Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional ha actualizado los escenarios ante la erupción del volcán Cayambe, información que fue entregada al GADIP del Municipio de Cayambe el 31 de enero del 2017.

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, letra a), x) y 87, letra a), b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se expide:

LA ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL



CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo. 1. Ámbito de aplicación y jurisdicción.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo es el componente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que delimita las áreas de planeamiento territorial del cantón Cayambe y establece las asignaciones de: usos del suelo y las relaciones de compatibilidad; de ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de coeficientes de ocupación; el volumen y altura de las edificaciones; las normas para la habilitación del suelo; y, las áreas de afectación y protección especial de acuerdo a lo que establece la presente ordenanza.

Las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo serán aplicables en todo el territorio del cantón Cayambe, en su suelo urbano y rural, de personas naturales y/o jurídicas, nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan sobre él.

Artículo. 2. Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto normar el régimen de zonificación, uso y ocupación del suelo a fin de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, ejerza sus facultades de regulación y control.

Artículo. 3. Finalidad.- La presente Ordenanza tiene como finalidad garantizar y mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón Cayambe a través de un adecuado ordenamiento de la estructura territorial, del desarrollo urbanístico y de la distribución de usos y actividades, con el propósito de conservar las características morfológicas y la imagen urbana del cantón, respetar el patrimonio histórico y cultural y preservar el entorno natural y cultural.

Artículo. 4. Vigencia.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrá vigencia ordinaria de doce años y podrá ser actualizado su componente urbanístico a través de planes parciales. En el caso de los territorios de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, las consideraciones de su plan de vida servirán de insumo para la propuesta de planes parciales de usos comunitarios y comunales que complementen a detalle el Plan de Uso y Gestión de Suelo en esos territorios, los mismos que en base a su autodeterminación serán conocidos por el Concejo Municipal previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

No se podrá modificar bajo ningún concepto el componente estructurante del plan durante su plazo de vigencia. Del mismo modo no se podrá asignar, cambiar o modificar los componentes de la zonificación mediante actos administrativos sino exclusivamente a través de la elaboración de un plan parcial que complemente el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Cada uno de los planes parciales y los planes de vida que presenten: las organizaciones, sujetos de derechos colectivos y/u otras entidades, serán revisados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y pasarán al Concejo Municipal para su conocimiento.

REPÚBLICA DEL ECUADOR
MUNICIPIO DE CAYAMBE
SECRETARÍA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL
[Firma]



Artículo 5. Naturaleza jurídica y derechos adquiridos.-Las normas contenidas en esta ordenanza son indicativas y obligatorias para los propietarios del suelo así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planificación urbana y asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, el cambio de norma de clasificación del suelo o de la zonificación no confieren derechos adquiridos a los particulares.

Artículo 6. Glosario.

Afectación: Área de un terreno prevista para obras públicas o de interés social y/o de eventual riesgo en la que generalmente se prohíbe la edificación.

Agroindustria: Para efectos de la presente ordenanza, se entenderá a la agroindustria como toda actividad que transforma los productos alimentarios o no alimentarios, de origen agrícola, acuícola, hidrobiológico y agroindustrial en productos elaborados, transformados o con valor agregado

Altura de local: La altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado medida en el interior del local.

Altura de edificación: Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PUGS en número de pisos y metros que se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público limitada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Áreas computables para el COS: aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL), menos las áreas no computables

Áreas no computables para el COS: aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

Área construida: Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semi-abiertas o abiertas excluyendo el tapa gradas en azoteas.

Área cubierta: Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

Área de planificación: Constituyen unidades territoriales homogéneas que posibilitaran el diseño e intervenciones urbanísticas sectoriales complementarias que acompañen a las definiciones normativas del PUGS y que se pueden formular a través de instrumentos de planificación y gestión como los planes: parciales, especiales y de vida comunitarios;

SECRETARÍA GENERAL
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL



y, definen polígonos normativos para la asignación, de características urbanísticas del territorio.

Área de lote: Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

Calzada: Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Camino o calle: Cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pasaje, pista, o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período determinado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas la cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

Caminos Rurales y Vecinales: Son carreteras convencionales básicas que incluyen a todos los caminos rurales destinados a recibir tráfico doméstico de poblaciones rurales, zonas de producción agrícola, acceso a sitios turísticos.

Canales: El sistema de distribución está formado por la red de canales de riego, los cuales se denominan así: canales principales que parten de las obras de captación, canales laterales o secundarios que parten de los canales principales o primarios, canales sub laterales o terciarios que parten de los secundarios y así sucesivamente hasta las acequias que son pequeños canales que conducen el agua de riego hasta los surcos y melgas en los sistemas de riego por gravedad.

Clasificación del suelo: División del suelo en urbano y rural en consideración a sus características actuales y potenciales que orientan la definición del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo.

Coefficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB): Relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.

Coefficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL): Relación entre el área total edificada computable y el área del lote y se expresa a través de la multiplicación del COS PB por el número de pisos asignados.

Cultivo bajo invernadero: Comprende la producción agrícola, hortícola y frutícola que se desarrolla cubierta por invernadero. Las actividades terciarias correspondientes a los procesos de empaquetado, bodegaje y comercialización no forma parte de la producción agropecuaria.

Derecho de vía: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de camino. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

Edificio: Toda construcción, sea esta transitoria o permanente destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.

Frente mínimo: distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para urbanizar.

Línea de fábrica: La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL



Línea de retiro: Línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por la Autoridad Municipal y delante de la cual no puede edificarse en Dirección al lindero correspondiente.

Lote: Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca el PUGS y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Lote mínimo: Área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

Planes Parciales: Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Plan de Vida: Es el instrumento de planificación de las comunas, comunidades y pueblos indígenas surgidos del consenso comunitario, de acuerdo a su propio modelo de desarrollo basado en su cosmovisión para vivir bien y en armonía con los seres humanos y la naturaleza.

Polígono de Zonificación: Área específica de planificación definida por el PUGS que por su característica de homogeneidad morfológica, paisajística, económico, histórico, intercultural y de uso tiene asignaciones propias en las que se define el uso de suelo principal y en función del impacto urbanístico y social la compatibilidad de usos complementarios-permitidos, condicionados y prohibidos y las determinaciones normativas para la urbanización y edificación como son el tamaño de lote, frente mínimo, aislamientos, retiros, coeficientes de ocupación del suelo, altura de edificación.

Retiro de construcción: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

SBUT: Salario Básico Unificado del Trabajador en general.

Suelo. Es el soporte físico de las actividades en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales a través de la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial.

Territorios comunales: Son los territorios legalmente reconocidos y tierras comunitarias de posesión ancestral, en los cuales se conserva y desarrollan sus propias formas de convivencia, organización social, de generación y ejercicio de su autoridad.

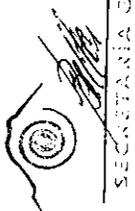
Urbanización: Terreno urbano dividido en áreas de uso privado y de uso público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir, de conformidad con las normas vigentes, previamente aprobado por ordenanza o resolución.

Uso del suelo: Destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el PDOT y PUGS.

Vía: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

Sujetos de derechos: las personas, comunidades, pueblos nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL

Zonificación: Es el proceso que tiene como fin desarrollar e implementar el régimen urbanístico del suelo, mediante la normativa urbanística de cada Polígono de Intervención Territorial, que comprende el tamaño de lote y frente mínimo; los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme las asignaciones de este plan.

Zona de Amortiguamiento: Son aquellas zonas adyacentes a las Áreas Naturales Protegidas del Sistema, que por su naturaleza y ubicación requieren un tratamiento especial para garantizar la conservación del área protegida

Artículo. 7. Elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- Constituyen elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo: los mapas generales de: Clasificación del Suelo, Usos de Suelo, Bienes Patrimoniales, Zonificación; los mapas de Áreas de Planificación y Polígonos de Uso y Zonificación en los que se especifican las asignaciones de uso y zonificación.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial previa aprobación del Concejo Municipal queda facultada para actualizar e incorporar nuevos mapas temáticos según los requerimientos institucionales y gubernamentales, así como a actualizar las actividades económicas que no han sido establecidas dentro de los usos contemplados en el plan.

Artículo. 8. Componentes del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El Plan de Uso y Gestión de Suelo se estructura a partir de dos componentes principales: estructurante y urbanístico.

CAPITULO II COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL TERRITORIO

Artículo. 9. Del componente estructurante.- Se constituye por los contenidos y estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cayambe, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. Forman parte de este componente la clasificación del suelo y la definición del límite urbano.

Sección Primera Clasificación Del Suelo

Artículo. 10. Clasificación del suelo.- El suelo del cantón Cayambe se clasifica en urbano y rural. El suelo urbano a su vez se sub clasifica en: consolidado, no consolidado y de protección. El suelo rural se sub clasifica en de producción agropecuaria, de aprovechamiento extractivo, suelo de protección y conservación; y, suelo rural de expansión urbana.



Esta clasificación que consta en el Mapa No. 1 Clasificación General del Suelo y sus delimitaciones podrá ser actualizada luego de doce años contados desde la vigencia de este instrumento, que forma parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Para efectos de ordenar y gestionar el territorio y en concordancia con sus características organizativas e interculturales sustentadas en la propiedad imprescriptible y formas de convivencia y organización social en sus territorios legalmente reconocidos y tierras comunitarias de posesión ancestral, se reconocerá dentro del suelo rural como área o polígonos de zonificación a las comunas y comunidades unitaria o conjuntamente en las que se podrá desarrollar planes parciales comunitarios que detallen los usos y actividades económicas dentro de estos territorios. De igual manera se planteará la recuperación de los ecosistemas frágiles a través de acciones concertadas con las comunidades, por cuanto cumplen funciones hidrológicas, ecológicas y económicas, evitando así el deterioro de los páramos y ecosistemas frágiles.

Suelo urbano: Definiciones

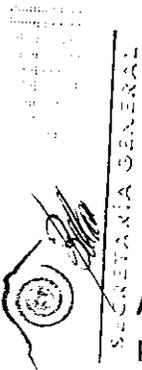
Artículo. 11. Suelo Urbano.- El suelo urbano es el soporte físico que actualmente presenta ocupación de población concentrada en la ciudad y centros poblados, en su mayoría, está dotado por infraestructura de servicios básicos y públicos y en su conformación y tramas presentan una red vial que en su mayoría que conecta espacios públicos y privados. En esta categoría se considera también el uso de suelo urbano parroquial principalmente a las cabeceras y centros poblados que han adquirido usos, servicios y vocaciones urbanas pese a estar inserto en suelo rural y en las que se procurará contener la expansión de los usos urbanos.

El suelo urbano se sub clasifica en: consolidado, no consolidado y protección.

Artículo. 12. Suelo Urbano Consolidado.- Es el suelo urbano mayoritariamente ocupado que se encuentra provisto de la totalidad de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario, luz eléctrica), equipamientos e infraestructuras necesarios y que se encuentra ocupado principalmente por edificaciones.

Artículo. 13. Suelo urbano no consolidado.- Es el suelo urbano con baja consolidación que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso de intervención para completar o mejorar su edificación o urbanización.

Artículo. 14. Suelo Urbano de Protección.- Es el suelo urbano que se encuentra afectado por factores de riesgo por lo que no es apto para recibir o consolidar actividades urbanas, se encuentra prohibida la urbanización y restringida la construcción. A los suelos urbanos de protección se incorporarán también las franjas de protección de cuerpos hídricos.



Suelo Rural: Definiciones

Artículo. 15. Suelo Rural.- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

El suelo rural se sub clasifica en: de producción agropecuaria, de aprovechamiento extractivo, de protección y de expansión urbana

Artículo. 16. Suelo Rural de Producción Agropecuaria.- Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales, de aprovechamiento turístico y residencia rural, que deberán observar un equilibrio con la conservación ambiental. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y la urbanización masiva, y prohibido el fraccionamiento agrícola y residencial rural en lotes menores a lo establecido en la zonificación constante en la tabla No. 10.

Artículo. 17. Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo.- Es el suelo rural destinado por la autoridad competente nacional o local, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables previa consulta a la comunidad, garantizando así los derechos colectivos, de la naturaleza y un equilibrio ambiental y que está condicionado al cumplimiento de requisitos ambientales y técnico mineros.

Artículo. 18. Suelo Rural de Protección.- Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección y que consten en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, subsistemas locales, tales como: páramos, cuencas, micro cuencas, áreas de protección hídrica y sistemas hidráulicos del cantón. No es un suelo apto para recibir actividades urbanas de ningún tipo, extractivas, industriales y agro productivas por lo que se encuentra prohibido el fraccionamiento y la urbanización, y restringida para la construcción.

Para la declaratoria de nuevo suelo rural de protección, se observará la legislación nacional vigente aplicable.

Artículo. 19. Suelo Rural de Expansión Urbana.- Es el suelo rural que podrá ser transformado para su uso urbano, se lo entiende como área reservada para el crecimiento de la ciudad. El suelo rural de expansión urbana deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del cantón.

Su transformación a urbano se hará obligatoriamente a partir de la aprobación de un Plan Parcial. Se prohíbe la incorporación de lotes individuales de esta sub clasificación a urbano.

Las áreas especiales de interés social que presenten consolidación y estén dentro de este suelo podrán ser incorporados al suelo urbano o podrán ser legalizados mediante plan parcial que apruebe el área como Polígono Especial de Interés Social.



CAPITULO III COMPONENTE URBANÍSTICO

Artículo. 20. Del componente urbanístico.- El uso de suelo y las asignaciones de normas para la edificación y habilitación del suelo urbano y rural constituyen los elementos básicos del componente urbanístico que podrán ser modificados por el Concejo Municipal únicamente a través de planes parciales de iniciativa pública, privada y comunitaria, en armonía con el modelo territorial definido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. En el caso de comunidades se procederá conforme a los Planes de vida de cada una de ellas.

Sección Primera Usos de Suelo

Artículo. 21. Definición de uso de suelo.- Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en esta Ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio. Los usos de suelo se clasifican en generales y específicos.

Artículo. 22. Usos generales.- Son los que predominan y caracterizan a un determinado polígono o zona de reglamentación y son los siguientes: residencial, mixto, industrial, equipamiento, patrimonio cultural, protección y conservación, producción agropecuaria, aprovechamiento extractivo; y, comercial y de servicios. Estos usos constan en el Mapa No. 2 Usos de Suelo, en el Mapa No. 4 Bienes Patrimoniales y en las tablas No. 1 al No. 9 de esta Ordenanza que detallan las actividades de cada uso general.

Artículo. 23. Usos específicos.- Son los que definen y particularizan las actividades en cada uso general. Los usos específicos son: principal, complementario o permitido, restringido o condicionado y prohibido.

Sección segunda Usos generales de Suelo

Uso de suelo Residencial

Artículo. 24. Uso Residencial.- Es el que tiene como destino la vivienda o habitación permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio. El uso residencial se constituye en uso principal en suelo urbano o de expansión urbana, en el resto del suelo rural será un uso complementario o restringido.

Artículo. 25. Clasificación del uso residencial.- Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan tres tipos generales de uso residencial con sus respectivas sub clasificaciones que se definen territorialmente:

COPIA DEL MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARIA GENERAL



Residencial 1 (R1), son zonas de uso residencial consolidado en suelo urbano, en las que se permite la presencia de actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y limitada de actividades económicas y equipamientos de nivel parroquial definidos en la Tabla No. 4 de esta Ordenanza y en las que se prefiere mantener la trama urbana y la morfología edificada.

El Uso Residencial 1 se sub clasifica en:

- R1A correspondiente a sectores consolidados de cabeceras parroquiales rurales.
- R1B correspondiente a sectores urbanos consolidados de la ciudad.
- R1R correspondiente a sectores urbanos consolidados con amenaza de riesgo.

Residencial 2 (R2), son zonas de uso residencial no consolidado en suelo urbano, en proceso de consolidación y nuevo desarrollo en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y parroquial definidos en la Tabla No. 4 de esta Ordenanza, a su vez se promueve la densificación con la asignación de índices superiores de altura y ocupación del suelo.

El Uso Residencial 2 se sub clasifica en:

- R2A correspondiente a sectores en consolidación de cabeceras parroquiales rurales.
- R2B correspondiente a sectores urbanos en consolidación de la ciudad.
- R2R correspondiente a sectores urbanos en consolidación con amenaza de riesgo

Residencial Rural (PAR) correspondiente a asentamientos poblacionales rurales ubicados en el uso Producción Agropecuaria, caracterizados por la existencia de viviendas dispersas sin trama urbana definida que coexisten con usos agropecuarios donde se permitirá el emplazamiento de viviendas con acceso desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público en el que deberá prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades, bajos índices de ocupación y se admitirá actividades de comercio y equipamiento de escala barrial.

Tabla No. 1
CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE USO RESIDENCIAL

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
RESIDENCIAL 1	R1A	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, condominios, conjuntos habitacionales, proyectos en propiedad horizontal. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, parroquial permitidas o condicionadas.
	R1B	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, parroquial permitidas o condicionadas.

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL



	R1R	Vivienda unifamiliar. Actividades económicas de nivel barrial.
RESIDENCIAL 2	R2A	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, condominios, conjuntos habitacionales, proyectos en propiedad horizontal. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, parroquial permitidas o condicionadas.
	R2B	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, parroquial permitidas y condicionadas.
	R2R	Vivienda unifamiliar. Actividades económicas de nivel barrial.
RESIDENCIAL RURAL	PAR	Vivienda rural uni (bi) familiar baja densidad compartida con usos agrícolas. Actividades de comercio y equipamiento de escala barrial.

En áreas residenciales con amenaza de riesgo se debe restringir la implantación de nuevas viviendas a una sola unidad por predio y bajo responsabilidad del administrado quien será advertido de la condición de riesgo de su predio en el Informe de Regulación Municipal (IRM).

Uso de suelo Mixto

Artículo. 26. Uso Mixto.- Corresponde al uso asignado a los predios con frente a los ejes estructurantes o a las áreas destinadas a centralidades en las que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones de esta Ordenanza.

El uso Mixto se clasifica en función de las características socioeconómicas y morfológicas actuales y previstas en el territorio con asignaciones específicas de usos y actividades compatibles o restringidas. En áreas con amenaza de riesgo se deben restringir la implantación a una sola actividad adicional a la residencial por predio y bajo responsabilidad del administrado que será advertido de la condición riesgo de su predio en el Informe de Regulación Municipal (IRM).

Tabla No. 2
CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE USO MIXTO

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
MIXTO	M1	Usos diversos de carácter barrial y parroquial, en zonas o ejes en cabeceras parroquiales rurales
	M2	Usos diversos de carácter barrial, parroquial y cantonal en ejes y zonas de ciudad central.

FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARIA GENERAL





	M3	Usos diversos de carácter barrial, parroquial y cantonal En ejes arteriales de ciudad central
--	----	---

Uso de suelo Industrial

Artículo. 27. Uso Industrial.- Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales elaborados. El suelo industrial se clasifica de acuerdo a sus actividades, emisiones y sus impactos al entorno y al ambiente en los siguientes grupos principales: de bajo impacto, de mediano impacto, de alto impacto y peligrosa.

Tabla No. 3

CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE USO INDUSTRIAL

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL IMPACTO	BAJO I1	Manufacturas de mermeladas
		Artesanal (manufacturas)
		Industria panificadora, elaboración de bizcochos
		Tapicerías (artesanal)
		Taller de alfombras (artesanal).
		Taller de artículos de cuero, calzado en pequeña escala.
		Cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas, entre otros) sin fundición, aleación y galvanoplastia (artesanal - cerrajería)
		Carpinterías, y reparación de muebles
		Imprentas artesanales, encuadernación. Adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos).
		Cerámica en pequeña escala
		Fabricación de instrumentos de precisión (ópticos, relojes).
		Accesorios plásticos, cubre lluvias y similares
		Fabricación de motocicletas y repuestos
		Fabricación de bicicletas
		Talleres de orfebrería y joyería
		Instrumentos musicales (artesanal).
		Artículos deportivos
		Confección de paraguas, persianas, toldos.
		Fabricación de coches (de niño o similares).
		Ebanistería
Molinos y procesamiento de granos		
Taller de estructuras metálicas		
		Agroindustrial

FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL



FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL

Fabricación de láminas asfálticas
Fabricación de alimentos para animales
Fabricación de confites y frituras
Producción y comercialización de productos lácteos de pequeña escala (hasta 1000 litros diarios)
Industrial sin destilación
Destilación, mezcla, fabricación de bebidas alcohólicas.
Embotellado industrial con agua sin potabilizar
Hielo seco (dióxido de carbono) o natural
Fabricación de telas - sin tinturado
Fabricación de guantes de caucho
Artículos de cuero – industrial
Fabricación de puntales, andamios
Aserraderos
Fabricación de cajas de madera
Fabricación de palillos de madera
Fabricación de papel, cartón y artículos.
Editoriales e industrias conexas
Imprentas industriales (impresión, litografía y publicación de diarios, revistas, mapas, guías)
Fabricación de productos farmacéuticos. Medicamentos
Fabricación de productos veterinarios
Fabricación de cosméticos – industrial
Fabricación de productos de limpieza, aseo, desinfección industrial doméstico.
Fabricación de películas fotográficas
Producción de artefactos eléctricos
Productos plásticos
Fabricación de vidrio
Productos de vidrio
Producción de artefactos eléctricos
Productos de cerámica
Productos de porcelana
Tanques
Bloqueras
Fabricación de baldosas
Productos de cal
Productos de yeso
Fabricación de losetas de recubrimiento
Tubos de cemento
Muebles y accesorios metálicos
Industria metalmecánica
Centrales frigoríficos



FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL

		<p>Plantas frigoríficas</p> <p>Fabricación de aire acondicionado</p> <p>Electrodomésticos y línea blanca</p> <p>Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas</p> <p>Producción de artefactos eléctricos</p> <p>Fabricación de productos de grafito</p> <p>Fabricación de discos, cintas magnéticas.</p> <p>Producción de instrumentos y suministros de cirugía dental</p> <p>Producción de aparatos ortopédicos</p> <p>Producción de aparatos protésicos</p> <p>Motocicletas de deporte</p> <p>Fabricación de muebles de madera – industrial</p> <p>Fabricación de colchones sin polimerización</p> <p>Productos plásticos – industrial</p> <p>Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas (industrial)</p> <p>Construcción y operación de fábricas para elaboración de mezcla de fertilizantes de base biológica</p> <p>Laboratorios de análisis de sustancias diversas</p>
INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	13	<p>Fabricación de cemento</p> <p>Camal, faenamamiento de animales – mataderos</p> <p>Procesamiento de gelatinas</p> <p>Elaboración de bebidas no alcohólicas</p> <p>Destilación, mezcla, fabricación de bebidas no alcohólicas.</p> <p>Industria tabacalera</p> <p>Procesamiento de productos fibras artificiales.</p> <p>Tinturado de textiles y pieles - industrial con tinturado</p> <p>Curtiembre</p> <p>Producción y comercialización de fertilizantes, abonos.</p> <p>Fabricación de caucho natural o sintético</p> <p>Producción y comercialización de plaguicidas, desinfectantes.</p> <p>Producción de carbón vegetal</p> <p>Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas.</p> <p>Fabricación de tinta</p> <p>Fabricación de jabón - industrial con proceso de saponificación</p> <p>Fabricación de detergentes – general</p> <p>Proceso con reacción química</p>



FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL

		<p>Fabricación de productos de plástico - con polarización y tinturado</p> <p>Ladrilleras</p> <p>Hormigoneras</p> <p>Fabricación de asfalto o productos asfálticos.</p> <p>Fabricación de productos primarios del hierro y acero.</p> <p>Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles).</p> <p>Fabricación de productos metálicos</p> <p>Industria metalmecánica</p> <p>Fabricación de maquinaria agrícola</p> <p>Maquinaria para especies mayores</p> <p>Fabricación de maquinaria para la construcción</p> <p>Fabricación y montaje de camiones</p> <p>Gestión de residuos sólidos no peligrosos</p> <p>Planta de tratamiento y energía eléctrica</p> <p>Centrales termoeléctrica</p> <p>Bodega de chatarra con balanza alto rango para pallets y/o básculas de alto rango para vehículos. Bodega de baterías y materiales contaminados con productos peligrosos</p>
INDUSTRIA PELIGROSA	14	<p>Gas licuado de petróleo (envasado).</p> <p>Fábricas de ácido: sulfúrico, fosfórico, nítrico, clorhídrico, pícrico.</p> <p>Construcción y operación de fábricas para formulación de pesticidas y otros productos químicos de uso agrícola</p> <p>Explosivos y accesorios (fabricación y almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia).</p> <p>Fabricación y recuperación de baterías de automotores.</p> <p>Bio remediación e incineración de residuos tóxicos</p> <p>Pirotecnia artesanal</p>

Artículo. 28. Condiciones de implantación y ajuste de la clasificación.- Toda actividad industrial nueva o existente debe contar con la respectiva regularización ambiental emitido por la Autoridad Ambiental competente a través del SUJA el que determinará el



tipo de permiso ambiental que corresponda. Las instalaciones industriales observarán los retiros previstos en la zonificación y no se permitirá el adosamiento de las mismas.

Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el cuadro de clasificación de uso industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, las entidades administrativas municipales encargada de la gestión ambiental, de la gestión de riesgos y el Cuerpo de Bomberos, emitirán los respectivos informes hacia la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para que se genere el proceso de clasificación en función de los impactos que ocasione, del Catálogo de Categorización Ambiental Nacional (CCAN) del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) y la normativa nacional vigente.

En las áreas industriales inicialmente la provisión de servicios es de responsabilidad de los interesados y se debe propender a impulsar un modelo de gestión territorial público, privado y comunitario para la conformación de parques industriales que potencien su productividad garantizando la provisión de infraestructura y servicios.

Uso de suelo Equipamiento

Artículo. 29. 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, independientemente de su carácter y propiedad: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, de personas naturales y jurídicas en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de: educación (EE), cultural (EC), salud (ES), bienestar social (EB), recreativo y deporte (ED), religioso (ER), seguridad (EG), administración pública (EA), funerarios (EF), transporte (ET), infraestructura (EI) y especial (EP); por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial/residencial rural; parroquial; de Ciudad o Cantonal.

Tabla No. 4

CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE USO EQUIPAMIENTO

USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
EDUCACIÓN	BARRIAL	EE1	Escolar (nivel básico) y preescolar (unidad educativa)
	PARROQUIAL	EE2	Colegios secundarios
			Unidades educativas (niveles básico y bachillerato)
			Institutos de educación especial
			Centros e institutos tecnológicos superiores
Centros de investigación y experimentación-forma parte de una institución pública o privada			



			Centros artesanales y ocupacionales
			Institutos de idiomas
			Cursos y capacitación
			Academia de artes marciales
			Agencia de modelos
			Centros de enseñanza para conductores profesionales
			Centro de nivelación académica
	CANTONAL	EE3	Universidades y escuelas politécnicas
			Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios, puntos de información.
CULTURAL	BARRIAL	EC1	Casas comunales
			Bibliotecas barriales
	PARROQUIAL	EC2	Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes
			Bibliotecas y centros de documentación
			Museos de artes populares
			Centros de promoción popular nuevos y existentes
	PARROQUIAL	EC3	Centros culturales
			Casas de la interculturalidad
			Cinematecas
			Hemerotecas
SALUD	BARRIAL	ES1	Local de exposiciones y eventos
			Subcentros de salud
	PARROQUIAL	ES2	Centros de salud
			Hospital del día
			Centros de rehabilitación
	CANTONAL	ES3	Clínicas, dispensarios y centros de atención odontológica con servicio de alojamiento
			Consultorios médicos de 6 a 20 unidades de consulta
Hospital regional			
BIENESTAR SOCIAL	BARRIAL	EB1	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.
			Centros de estimulación temprana.
	PARROQUIAL	EB2	Centros de reposo
			Albergues de asistencia social
	CANTONAL	EB3	Centros correccionales y de protección de menores

FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL



RECREATIVO DEPORTE	BARRIAL	ED1	Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva.
			Canchas deportivas públicas y/o de alquiler
			Gimnasios: con equipo básico (incluye sala de aeróbicos)
	PARROQUIAL	ED2	Coliseos y polideportivos (hasta 2500 personas)
			Estadios (hasta 2500 personas)
			Alquiler de canchas de fútbol en césped sintético
			Piscinas
			Centro de espectáculos
			Parque zonal
			Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados
	CANTONAL	ED3	Termas y balnearios
			Pista de patinaje
Karting			
Plazas de toros (hasta 1000 personas)			
Parque de diversión			
Jardín botánico, zoológicos.			
Parque de ciudad			
Parque de fauna y flora silvestre			
Teleférico			
Estadios (más de 2500 personas)			
Plazas de toros (más de 1000 personas)			
RELIGIOSO	BARRIAL	ER1	Centros de culto hasta 200 puestos
			Capillas
	PARROQUIAL	ER2	Iglesias hasta 400 puestos
			Templos
	CANTONAL	ER3	Catedral
			Centro de culto religioso más de 400 puestos
			Conventos y monasterios
SEGURIDAD	PARROQUIAL	EG1	Unidad de vigilancia de policía (UPC)
			Unidad de control del medio ambiente
			Estación de bomberos
			Cuartel de policía
	CANTONAL	EG2	Centros de detención provisional
			Instalaciones militares
			Cuarteles militares

FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL



			Penitenciarias		
			Cárceles		
			Centros de rehabilitación social		
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	PARROQUIAL	EA1	Correos		
			Agencias municipales		
			Oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos		
	CANTONAL	EA2	Sedes de gremios y federaciones de profesionales		
			Alcaldía		
			Sedes principales de entidades públicas		
SERVICIOS FUNERARIOS	BARRIAL	EF1	Centros administrativos nacionales		
			Organismos internacionales públicos o privados		
			Venta y/o alquiler de ataúdes tanotopraxia		
	PARROQUIAL	EF2	Tanotopraxia		
			Funerarias y salas de velación sin crematorio		
			Cementerios o camposanto parroquiales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio. (Área mínima 2 ha.)		
CANTONAL	EF3	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios adscritos al cementerio. (Área mínima 4 ha.)			
		TRANSPORTE	PARROQUIAL	ET1	Terminales locales: estación de taxis, parada de buses, estacionamiento de camionetas, Buses urbanos, parqueaderos públicos.
					Terminales de transferencia de transporte público
Transporte terrestre turístico					
Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.					
CANTONAL	ET2	Estaciones de ferrocarril de pasajeros			
		Terminal terrestre cantonal y regional			
	BARRIAL	E11	Baterías sanitarias		
			Lavanderías públicas		

SECRETARÍA GENERAL

[Firma]

FIEL COPIA DEL ORIGINAL



INFRAESTRUCTURA	PARROQUIAL	EI2	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua
			Plantas potabilizadoras
			Estaciones radioeléctricas
			Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.
			Subestaciones eléctricas
	Antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones		
	CANTONAL	EI3	Plantas potabilizadoras de gran escala
			Planta de tratamiento de aguas residuales y energía eléctrica
ESPECIAL	PARROQUIAL	EPP	Depósito de desechos industriales peligrosos y o especiales
	CANTONAL	EPC	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios. Planta de tratamiento de aguas residuales.

FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL

Artículo. 30. Condiciones especiales de implantación.- Los cementerios catalogados EF2 y EF3 solo podrán implantarse en áreas rurales. Los servicios de funerarias y tanotopraxia deberán ubicarse a una distancia de 100 metros de edificaciones de salud que cuenten con áreas de hospitalización.

Todos los equipamientos y espacios públicos nuevos deberán observar obligatoriamente las normas nacionales de accesibilidad universal.

Uso de suelo Patrimonio Cultural

Artículo. 31. Uso Patrimonio cultural.- Se refiere al suelo urbano o rural ocupado por áreas, elementos o edificaciones que forman parte de los bienes que conforman el Patrimonio Cultural que requieren preservarse y recuperarse. Este suelo está sujeto a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica, urbanística y/o arqueológica.

El uso de suelo patrimonio cultural se clasifica en: Arquitectónicos (hitos históricos) Urbanos y Territoriales y Sitios o Yacimientos Arqueológicos, de acuerdo al Mapa No. 4. Bienes Patrimoniales.

Tabla No. 5

CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE USO PATRIMONIO CULTURAL



USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PATRIMONIO	Hitos y bienes Arquitectónicos y urbanos	P	Serán determinados por ordenanza de patrimonio cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos compatibles con su conservación, promoción y desarrollo.
	Sitios o Yacimientos Arqueológicos.		

Artículo. 32. Condiciones de la Gestión de Bienes Patrimoniales.- Los propietarios de predios ubicados en el Polígono de Zonificación No.4 del Área de Planificación CY3 correspondiente a la Zona de Influencia y Desarrollo Controlado del Área Arqueológica de Puntiachil previo al desarrollo de intervenciones constructivas deberán ejecutar investigación arqueológica y contar con la autorización de la Jefatura de Patrimonio del GADIP del Municipio de Cayambe en la que se especificará los elementos arquitectónicos a observarse en la construcción en estos predios.

Toda intervención en bienes Patrimoniales deberá contar con informe favorable de la entidad de Patrimonio del GADIP del Municipio de Cayambe.

Hasta contar con la Ordenanza de Gestión de Bienes Patrimoniales en las que se establezca las zonas: monumental, de influencia y de amortiguamiento de los sitios o yacimientos arqueológicos se prohíbe la construcción de edificaciones en un radio de mil metros de los puntos correspondientes a estos sitios establecidos en el Mapa No. 4 de esta Ordenanza.

Uso de suelo Protección

Artículo. 33. Uso, Protección.- Es el suelo urbano o rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión eco sistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable, comprende los recursos correspondientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Áreas Forestales y Zonas de Riesgo. En este uso se prohibirá y controlará según sea del caso la vivienda o asentamientos humanos y actividades industriales, extractivas y agro productivas.

Tabla No. 6

CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE USO PROTECCIÓN

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE	Santuarios de vida silvestre
		Áreas de protección de humedales
		Áreas de conservación y uso sustentable (ACUS)
		Áreas de recuperación
		Áreas del PANE
		Bosque y vegetación protectora

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL



		Paramos; intervenidos y no intervenidos
		Viveros forestales, forestación y reforestación
PROTECCIÓN POR RIESGO	PR	Mantenimiento de usos existentes controlados, zonas seguras, franjas de protección, zonas de recreación,

La asignación de usos y actividades específicas y las características de ocupación en páramos se definirá exclusivamente a través de la formulación de Planes de Manejo elaborados de forma participativa con las comunidades. Estos planes podrán ser realizados por comunas, parroquias o de manera integral para todo el cantón.

Para resguardar las áreas de páramos se define una Zona de Amortiguamiento que es el territorio comprendido entre el límite del Parque Nacional, la zona de páramo y una superficie paralela a 500m., en sentido opuesto a la zona de páramo ya establecido. En esta zona no se podrán desarrollar nuevas actividades de: industria, agricultura, ganadería, avícola y piscicultura; cultivos bajo invernadero, agroindustriales; forestación de especies exóticas; y la implantación de asentamientos residenciales rurales; entendiéndose que no habrá cambio de uso de suelo en: ecosistemas frágiles y áreas de protección.

Uso de suelo Producción Agropecuaria

Artículo. 34. Uso Producción Agropecuaria.- Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales renovables y se clasifica en: cultivos bajo invernadero; agropecuario destinado a agricultura, ganadería, avícola y piscicultura; asentamientos poblacionales rurales de baja densidad con vivienda vinculada con las actividades agropecuarias; agricultura urbana, agroindustrial y forestal.

Tabla No. 7

CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DEL USO PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INVERNADERO	PAIV	Cultivo, producción agrícola intensiva bajo invernadero: florícola, hortícola, frutícola
AGROPECUARIO	PAP	Producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas de libre exposición
		Granja de producción controlada
		Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos
		Huertos hortícolas, frutícolas de libre
		Almacenamiento de abonos vegetales
		Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores)
		Granjas de producción pecuaria



		Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
		Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales
		Panales de abejas
		Planteles avícolas
		Pesca exclusivamente deportiva
		Eventos y exposiciones agro productivas
RESIDENCIAL		Vivienda semi concentrada compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas
RURAL	PAR	Centro de acopio productos agropecuarios
		Producción de carbón vegetal
AGRICULTURA URBANA	PAU	Huertos compartidos con áreas residenciales
AGRÍCOLA INDUSTRIAL	PAI	Procesamiento industrial de alimentos cárnicos naturales y refrigerados
		Procesamiento de frutas
		Producción y comercialización de productos lácteos mayor al 1.000 lt/día.
		Fabricación de chocolate
		Fabricación de café molido
		Fabricación de productos de yute y cáñamo
		Elaboración de aceites y grasas vegetales
		Procesamiento de madera
		Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de arboles
FORESTAL	PAF	Viveros forestales, forestación y reforestación.
		Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de arboles

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL

Artículo. 35. Condiciones especiales de implantación. - Las actividades de cultivo y producción bajo invernadero (PAIV); agropecuarias; agrícolas industriales; y, forestales nuevas previamente deberán contar con la respectiva regularización ambiental.

Las existentes obtendrán la regularización ambiental (para el caso de registro ambiental contará con un plazo máximo de un mes y para el caso de licencia ambiental con un plazo máximo de un año) a través del SUIA que determinará el tipo de permiso ambiental corresponda a cada caso.

Las actividades de cultivo y producción bajo invernadero podrán incrementarse un máximo de 200 Has cada cuatrienio, de las cuales se destinará el 60% para invernaderos mayores a 10 Has y el 40% para invernaderos menores de 10 Has.

Los cultivos bajo invernadero no podrán implantarse:



- a) En áreas urbanas, áreas de expansión urbana, zona de amortiguamiento, áreas de protección, parques nacionales, sitios con fuentes o reservas de agua; y, sitios o yacimientos arqueológicos.
- b) A menos de 500 metros del límite urbano cantonal, de los límites urbanos parroquiales, áreas residenciales, de asentamiento residencial rural, áreas de expansión urbana, áreas de interés y desarrollo turístico y deberán mantener un retiro mínimo de 10 metros respecto de la vía, adicional al derecho de vía en áreas rurales y 10 metros respecto a los predios colindantes. Este retiro mínimo deberá ser utilizado como área verde y reforestado con especies nativas formando una barrera de bosque natural, que mitigue posibles emisiones atmosféricas.
- c) A menos de 500 metros de la zona de amortiguamiento, áreas de protección y conservación, parques nacionales, fuentes o reservas de agua de los sitios o yacimientos arqueológicos y deberán mantener un retiro mínimo de 10 metros respecto de la vía, adicional al derecho de vía en áreas rurales. Este retiro mínimo deberá ser utilizado como área verde y reforestado con especies nativas formando una barrera de bosque natural, que mitigue posibles emisiones atmosféricas.

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL

Previo a su implantación, los cultivos bajo invernadero deberán contar con la factibilidad y autorización de uso del agua emitida por la autoridad correspondiente.

Para regularizar y controlar la operación y el crecimiento de los cultivos bajo invernadero (PAIV) se elaborará el levantamiento de estas actividades que estará a cargo de la Dirección encargada de la Gestión de Ambiental, en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Dirección de Catastro. La regularización se realizará mediante la Autoridad Ambiental competente a través del SUIA, el que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda.

Dentro de los procesos de regularización ambiental a través del SUIA de los cultivos bajo invernadero sean florícola, hortícola o frutícola, se deberá detallar, identificar y diferenciar la actividad productiva agrícola de las actividades terciarias: correspondientes a los procesos post cosecha, industrialización, eternización, devitalización, empaquetado, almacenamiento, y comercialización.

Uso de suelo Aprovechamiento Extractivo

Artículo. 36. Uso Aprovechamiento Extractivo.- Es el destinado al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales no renovables en correspondencia con las disposiciones de la legislación nacional y cantonal. En este uso no se permite subdivisiones, ni edificaciones y deberán cumplir con las disposiciones de la Ordenanza para Regular, Autorizar y Controlar la Explotación de Materiales Áridos y Pétreos en el cantón Cayambe.

Tabla No. 8

CALSIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DE USO APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
MINERIA	AM	Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales no metálicos como insumos para la industria de la construcción o las artesanías (canteras).
		Fabricación de asfalto
		Actividad minera: dedicada a la extracción de minerales metálicos.

La actividad minera no metálica se podrá realizar previo informe favorable de las entidades de gestión de riesgo y de ambiente en cumplimiento de las normativas nacionales, locales y de regularización ambiental, a través del SUIA de la Autoridad ambiental competente.

Los permisos de habilitación y mejoramiento de predio, serán otorgados previo informe técnico por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Si el trabajo involucra la extracción de materiales áridos y pétreos se solicitará a la Dirección de Gestión Ambiental criterio previo a otorgar el permiso.

Uso de suelo Comercial y de Servicios

Artículo. 37. Uso Comercial y de Servicios.- Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo). Los usos de suelo comerciales y de servicios se clasifican según su escala en Barriales/Residencial Rural; Parroquiales; y, Cantonales.

Tabla No. 9
CLASIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
COMERCIO		Panadería (comercio barrial)
		Bizcocherías
		Bazares y similares
		Tiendas de abarrotes
		Tiendas naturistas
		Carnicerías
		Frigoríficos con venta de embutidos
		Fruterías
		Confiterías
		Venta de colorantes y aditivos alimenticios
		Farmacias
		Boticas
		Pequeñas ferreterías
		Venta de revistas y periódicos

COPIA MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL



		Papelería
		Venta al por menor de partes y piezas eléctricas
		Floristería (comercio barrial)
		Heladerías
		Venta de comida rápida
		Bar institucional
		Alquiler de videos
		Delicatesen
		Micro mercados
		Venta al por menor de jugos
		Cafeterías, bar cultural
		Restaurantes con venta restringida de bebidas alcohólicas
		Cevicherías
		Picanterías
		Kioscos
		Venta al detal de gas (GLP) de hasta 250 cilindros 15 kg
		Venta de carbón
SERVICIOS BÁSICOS	CB2	Teñido de prendas (comercio barrial)
		Actividades de serigrafía
		Costureras
		Servicio de bordado
		Confección de varias prendas
		Sastrerías
		Venta de muebles
		Servicio de limpieza y mantenimiento
		Lavado de alfombras y tapices
		Salones de belleza
		Peluquerías
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	CB3	Oficinas privadas o públicas individuales
ALOJAMIENTO DOMÉSTICO	CB4	Residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones
		Casa de huéspedes con menos de 6 habitaciones
		Posadas con menos de 6 habitaciones
COMERCIOS ESPECIALIZADOS	CP1	Tapicería automotriz
		Mueblerías
		Venta de repuestos y accesorios para automóvil (sin taller)
		Venta de llantas
		Venta de ropa
		Licorerías (venta en botella cerrada)
		Almacén de zapatos
Artefactos y equipos de iluminación		

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL



MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL

		Venta de electrodomésticos
		Artículos para el hogar en general
		Venta de instrumentos musicales
		Venta de discos (audio y video)
		Artículos de cristalería
		Artículos de porcelana y cerámica
		Artefactos y equipos de iluminación
		Venta de telas y cortinas
		Venta de alfombras
		Venta de pinturas
		Vidrierías y espejos
		Venta al por menor de accesorios, partes y piezas de computadora
		Ópticas
		Librerías
		Artículos de oficina
		Artículos deportivos
		Venta de bicicletas
		Venta de motocicletas
		Distribuidora de flores
		Venta de artículos de jardinería
		Venta de mascotas
		Venta, alimentos y accesorios para mascotas
		Jugueterías
		Joyerías, relojerías
		Venta de antigüedades y regalos
		Comidas rápidas
		Catering
		Cabinas telefónicas
		Internet, cafenet y similares
		Copiadora de llaves
		Copiadora de documentos
		Artículos de decoración
		Galerías de arte
		Salas de belleza
		Baños turco y sauna
		Centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (spa)
		Salón de bronceado
		Centros de cosmetología y masajes terapéuticos
		Venta de muebles y accesorios de baño
		Venta de artesanías
SERVICIOS ESPECIALIZADOS	CP2	Reparación de electrodomésticos
		Radiotécnico
		Reparación de relojes y reparación de joyas



GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL

SERVICIOS	CP3	Servicio de papelería e impresión
		Consignación de gaseosas
		Entrega de correspondencia y paquetes
		Sucursales bancarias
		Cajas de ahorro
		Cooperativas, financieras
		Alquiler de motocicletas y cuadrones
		Alquiler de disfraces
		Renta de artículos en general
		Renta de vehículos
		Alquiler de andamios
		Alquiler de equipos de amplificación e iluminación
		Diseño grafico
		Talleres fotográficos
		Consultorios médicos hasta 5 unidades
		Consultorios sicológicos
		Prótesis dentales
		Consultorios dentales hasta 5 unidades
		Tatuajes y/o piercing
		Fisioterapia
		Consultorios veterinarias
		Clínicas veterinarias
		Salas de baile y danza académico
		Organización de fiestas infantiles
		Lavanderías (agua)
		Salón de banquetes y recepciones
		Peluquería canina
		Café bar
		Piano bar
		Mecánica de precisión (copia de llaves)
Recarga de extintores, tanques de oxígeno y otros gases		
Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras		
Mecánica de motos		
Gasolineras y estaciones de servicio		
Vulcanizadoras		
Depósito de distribución y venta al detal de gas (GLP) desde 251 hasta 500 cilindros 15 kg		
Patio de venta de vehículos livianos		
Mecánica de bicicletas		
Mecánica liviana		
Mecánica general		
Chapistería		
Mecánicas semipesados		
Electricidad automotriz		
Pintura automotriz		



COMERCIO MENOR ESCALA	DE CP4	Centros comerciales de hasta 1000 m2 de área útil
		Almacenes por departamentos
		Comisariatos institucionales
		Venta al por menor de balanceados
		Venta de artículos y accesorios para animales
		Comercialización de implantes para el cuerpo humano
		Venta al por menor de químicos
		Venta al por menor de productos agropecuarios
		Patio de comidas
		Comercialización de materiales y acabados de la construcción
		Comercialización de materiales áridos y pétreos
		Mudanzas
		Centros de lavado en seco
COMERCIO TEMPORAL	CP5	Pista de patinaje
		Ferias temporales
		Espectáculos teatrales, recreativos
		Ferias y espectáculos de carácter recreativo
OFICINAS ADMINISTRATIVAS 2	CP6	Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas
ALOJAMIENTO	CP7	Residenciales
		Complejo vacacional
		Hostales
		Paradero turístico
		Hosterías
		Pensiones
		Mesones
		Hostales
		Apartamentos turísticos
		Apart-hoteles
		Servicios de hotel-albergue (7 a 30 habitaciones)
		Refugios
		Hostales rústicos
		Cabañas ecológicas
Campamentos turísticos		
Camping		
CENTROS DE JUEGOS	CP8	Juegos de salón
		Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios
		Salas de bolos
		Billares sin venta de licor
		Sala de ping-pong
		Bares

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL



GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL

CENTROS DE DIVERSIÓN	CP9	Billares con venta de licores
		Cantinas
		Video bar
		Karaoke
		Peña bar
		Discotecas
		Pool-bar
COMERCIOS SERVICIOS	Y CP10	Distribuidora de llantas y servicios
		Depósito de distribución y venta al detal de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg
		Casas de empeño
VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	CP11	Agencias y patios de vehículos (con taller en local cerrado)
		Venta y renta de maquinaria liviana en general
ALMACENES BODEGAS	Y CP12	Bodega de productos perecibles
		Bodegas comerciales de productos no perecibles
		Venta al por mayor de cerveza (sin consumo)
		Bodega de productos (elaborados, empaquetados y envasados que no impliquen alto riesgo)
		Distribuidora de insumos alimenticios y agropecuarios
BODEGAS ESPECIALES	CP13	Bodegaje de artículos de reciclaje vidrio, papel cartón, plástico, etc.
		Bodega de almacenamiento sin tratamiento de: envases vacíos y limpios de químicos tóxicos, plásticos de invernadero, llantas usadas, equipos electrónicos sin desensamblaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras
CENTROS COMERCIO	DE CP14	Mercados tradicionales
		Centros de comercio popular
		Establecimientos de carga y encomiendas
		Comercios agrupados en general hasta 5000 m ² de área útil
		Supermercados
ALOJAMIENTO 3	CP15	Hoteles (más de 30 habitaciones)
		Complejos hoteleros con o sin centros comerciales y de servicios (más de 30 habitaciones)
		Apart-hotel (más de 30 habitaciones)
ALOJAMIENTO 4	CP16	Moteles
		Nigth club
		Cabarets
		Prostíbulos
		Lenocinios



MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARIA GENERAL

COMERCIO RESTRINGIDO	CC1	Espectáculos en vivo (striptease)
		Casas de citas
		Sex shop
VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA PESADA	CC2	Áreas de exposición y ventas, maquinarias y vehículos
		Insumos para la industria
		Casas rodantes
		Maquinaria pesada
TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	CC3	Talleres mecánicos pesados
CENTROS COMERCIALES	CC4	Central de abastos
		Comercio mayorista
		Comercios agrupados en general mayores a 5000 m2 de área útil
COMERCIOS ESPECIALIZADOS	CC5	Depósito y venta de gas glp de 1001 a 3000 cilindros 15 kg.

Artículo. 38. Condiciones de funcionamiento.- Las actividades catalogadas Centros de Diversión CP9 no podrán ubicarse en un radio de 100 m. del lindero más cercano de equipamientos de salud con hospitalización, educativo y religioso y deberán funcionar de acuerdo a normativas ambientales emitidas por la Autoridad Competente mediante regularización ambiental obtenida por el SUIA, de salud, de seguridad establecidas en las respectivas disposiciones nacionales y locales, normativa de condiciones constructivas, prevención de incendios, seguridad y convivencia ciudadana, aseo y limpieza y equipamiento para insonorización de los locales establecidas por la entidad de Seguridad Ciudadana y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Las actividades de comercio restringido CC1 se podrán ubicar en el polígono asignado; en el uso industrial I3 en un radio de 500 metros de distancia de: centros poblados, equipamientos de salud con hospitalización, educativa y religiosa. Deberán funcionar de acuerdo a normativas ambientales emitidas por la autoridad competente mediante regularización ambiental obtenida por el SUIA; de salud, constructivas, prevención de incendios, seguridad y convivencia ciudadana, aseo y limpieza establecidas por la instancia de Seguridad Ciudadana.

La actividad Salón de Banquetes y Recepciones operará de acuerdo al reglamento que establezca días y horario de funcionamiento, prevención de incendios, seguridad y convivencia ciudadana, aseo, limpieza e insonorización establecidas la instancia de Seguridad Ciudadana.

Las actividades de almacenamiento, distribución y venta de gas (GLP.) no podrán ubicarse en un radio de 100 metros de establecimientos educativos; 200 metros de distribuidoras de combustible; 50 metros de estaciones y subestaciones de energía eléctrica y deberán contar con la respectiva regularización ambiental, obtenido mediante el SUIA y podrán ubicarse en uso Producción Agropecuaria.

En los polígonos autorizados la comercialización de materiales áridos y pétreos (CP11); podrán funcionar de forma condicionada al cubrimiento de materiales para evitar la emisión de material particulado; las mecánicas y vulcanizadoras (CP3) en condiciones de insonorización, limpieza de los locales y el no uso de aceras o calzada y contar con la respectiva regularización ambiental obtenida mediante el SUIA.

Las lavadoras o lubricadoras deberán incluir en su regularización ambiental un proceso o sistema de tratamiento de sus aguas residuales industriales para descargar bajo normativa a los sistemas de alcantarillado o cuerpo receptor según sea el caso.

La actividad gasolineras y estaciones de servicio (CP3) podrán ubicarse en lo ejes viales correspondientes a vías arteriales y colectoras rurales de forma condicionada de acuerdo a las reglas establecidas por las normas de arquitectura y urbanismo constantes en el Código Urbanístico del cantón Cayambe y la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos y contar con la respectiva regularización ambiental.

Lo dispuesto en este artículo será reglamentado en el Código Urbanístico del cantón Cayambe.

Sección Tercera Compatibilidad de los Usos de Suelo

Artículo. 39. Categorías y compatibilidad de usos.- Para establecer la compatibilidad entre los usos especificados en la sección anterior, se definen cuatro categorías de usos específicos:

- a. **Principal:** es el uso predominante y permitido de una zona de reglamentación que puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.
- b. **Complementario o permitido:** uso que complementan el adecuado funcionamiento del uso principal y es compatible con el mismo.
- c. **Restringido o condicionado:** es el uso que sin ser complementario puede ser permitido bajo determinadas condiciones de funcionamiento, seguridad y ambientales.
- d. **Prohibidos:** son los usos no complementarios y restringidos y por lo tanto no permitidos.

En correspondencia a los polígonos de planeamiento establecidos en esta ordenanza, se determinan para cada uno de ellos los: usos principales, los complementarios o permitidos, los restringidos o condicionados y los prohibidos que se expresan en correspondencia con el Mapa No.2 de Usos del Suelo y detallados en los Mapas No. 5 al No.39 en los que se especifica los usos por cada Polígono de Zonificación.

Las actividades que no se encuentren tipificadas entre los usos constantes en las Tablas No. 1 a la No. 9 de esta Ordenanza podrán ser incorporadas mediante informe técnico que justifique su ubicación en el uso correspondiente, el mismo que será emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL



Sección Cuarta
Zonificación de ocupación del suelo

Artículo. 40. Definición.- Es el proceso que tiene como fin desarrollar e implementar el régimen urbanístico del suelo, en función de zonas de planeamiento, para el efecto se considera la división del suelo urbano y rural en grupos territoriales que presentan condiciones homogéneas en cuanto a su morfología y estructura predial a las cuales se les asigna normas de habilitación del suelo y edificación en función del modelo territorial urbanístico, de la naturaleza y vocaciones propias del suelo.

Componentes de La Zonificación

Artículo. 41. Zonificación para Habilitación del Suelo y Edificación.- La zonificación para habilitación del suelo define; el tamaño mínimo del lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote expresado en metros lineales; y forma de ocupación de la edificación respecto al lote.

La zonificación para edificación comprende las asignaciones de: retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PLANTA BAJA"); el coeficiente de ocupación del suelo total ("COS TOTAL"), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.

Estas asignaciones codificadas constan en el siguiente Cuadro y la localización en el Mapa No. 3 de Zonificación detallados en los cuadros adjuntos a los Mapas No. 5 al 39 en los que se especifica las asignaciones para edificación y habilitación de suelo por cada Polígono de Zonificación.

Tabla No. 10
TIPOLOGIAS Y ASIGNACIONES DE ZONIFICACIÓN

Clave	Código	Edificación									Habilitación de Suelo		
		Altura Máxima		Retiros					Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	L	P	m	%	%	m ²	M	
A1	A4003-50	3	9	3	3	3	3	6	50	150	400	15	
A2	A5001-50	1	3	3	3	3	3	6	50	50	500	15	
A3	A5002-35	2	6	3	3	3	3	6	35	70	500	15	

FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL



A4	A5003-50	3	9	3	3	3	3	6	50	150	500	15
A5	A6004-50	4	12	3	3	3	3	6	50	200	600	15
A6	A4005-50	5	15	3	3	3	3	6	50	250	400	15
A7	A6003-50	3	9	3	3	3	3	6	50	150	600	15
A8	A10001-30	1	3	5	3	3	3	6	30	30	1000	20
A9	A10003-60	3	9	5	3	3	3	6	60	180	1000	20
A10	A10004-60	4	12	5	5	5	5	6	60	240	1000	20
A11	A25002-5	2	6	3	3	3	3	6	5	10	2500	20
A12	A50002-2	2	6	5	5	5	5	6	2	4	5000	25
A13	A100002-1	2	6	5	5	5	5	6	1	2	10000	50
A14	A250002-0.5	2	6	10	10	10	10	6	0,5	1	25000	50
A15	A500002-05	2	6	10	10	10	10	6	0,5	1	50000	100
A16	A1000002-0.25	2	6	10	10	10	10	6	0,25	0,5	10000	100
A17	A10002-25	2	6	3	3	3	3	6	25	50	1000	20
A18	A10002-30	2	6	3	3	3	3	6	30	60	1000	20
A19	A8001-60	1	12	5	3	3	3	6	60	240	800	20
A20	A6002-50	2	6	3	3	3	3	6	50	100	600	15
A21	A100001-75	1	12	5	5	5	5	5	75	75	10000	50
A22	A100002-2.5	2	10	5	10	10	10	6	2.5	5	10000	40
A23	A100002-10	2	10	3	3	3	3	6	15	30	10000	50
C1	C2001-60	1	3	3	0	0	3	6	60	60	200	10
C2	C3001-50	1	3	3	0	0	3	6	50	50	300	12

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL



C3	C3002-50	2	6	3	0	0	3	6	50	100	300	10
C4	C3002-60	2	6	3	0	0	3	6	60	120	300	12
C5	C3004-60	4	12	3	0	0	3	6	60	240	300	12
C6	C4005-60	5	15	3	0	0	3	6	60	300	400	12
C7	C5002-25	2	6	3	0	0	3	6	25	50	500	15
C8	C2002-50	2	6	3	0	0	3	6	50	100	200	10
CL1	CLF2001-60	1	3	0	0	0	3	6	60	60	200	10
CL2	CLF2002-60	2	6	0	0	0	3	6	60	120	200	10
CL3	CLF2003-60	3	9	0	0	0	3	6	60	180	200	10
CL4	CLF3001-60	1	3	0	0	0	3	6	60	60	300	12
CL5	CLF3002-50	2	6	0	0	0	3	6	50	100	300	15
CL6	CLF3003-60	3	6	0	0	0	3	6	60	180	300	12
CL7	CLF3004-60	4	12	0	0	0	3	6	60	240	300	15
CL8	CLF5002-25	2	6	0	0	0	3	6	25	50	500	15
CL9	CLF5003-60	3	9	0	0	0	3	6	60	180	500	10
CL10	CLF5002-60	2	6	0	0	0	3	6	60	120	500	15
CL11	CLF5002-30	2	6	0	0	0	3	6	30	60	500	15
CL12	CLF2004-60	4	12	0	0	0	3	6	60	240	200	10

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARIA GENERAL

Artículo. 42. Dimensiones y áreas mínimas de lotes.- Todo tipo de urbanización observarán las dimensiones y las superficies mínimas de los lotes, establecidos en la tabla No. 10 de esta Ordenanza.

Artículo. 43. Coeficiente de Ocupación del Suelo.- El Coeficiente de ocupación en la planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre



el área total edificada computable y el área del lote y se expresa a través de la multiplicación del COS PB por el número de pisos asignados.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Municipal Urbano y Rural.

Artículo. 44. Áreas computables y no computable para el COS.- Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL), menos las áreas no computables.

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

Artículo. 45. Altura de edificaciones.- Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de la edificación y dimensiones establecidas en esta Ordenanza y en todos los instrumentos de la planificación territorial, que constarán en el Informe de Regulación Municipal (IRM).

Artículo. 46. Altura y dimensiones de edificaciones.- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación en el cuadro No. 10 de esta Ordenanza, corresponde al número de pisos y a la dimensión máxima en metros permitida para la edificación. Estas se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En edificaciones para uso residencial la altura mínima permitida es de 2.30 metros. El mezzanine se contabiliza como piso. En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

Artículo. 47. Altura del local.- La altura de local es la distancia entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local.

Artículo. 48. Edificaciones en bloques.- En terrenos planos o con pendiente se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la

MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL


SECRETARÍA GENERAL

zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación.

Asignaciones especiales

Artículo 49. Edificabilidad básica, máxima y concesión onerosa de suelo.- Las asignaciones de altura de edificación y coeficientes de ocupación del suelo, COS PB y COS TOTAL especificados en la Tabla No. 10 tipologías y asignaciones de zonificación de esta Ordenanza constituyen la edificabilidad básica y la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GADIP del Municipio de Cayambe, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

En las áreas urbanas del cantón Cayambe se puede asignar una edificabilidad máxima de dos pisos adicionales a la edificabilidad básica. Los propietarios podrán acceder a este mayor aprovechamiento mediante concesión onerosa de derechos de edificabilidad y bajo las siguientes reglas:

1.- En los inmuebles que tengan usos residenciales R1B y R2B, así como en usos mixtos M2 y M3, que cuenten con una superficie mayor al tamaño del lote mínimo establecido en la zonificación y frente a vías con más de 12m de ancho, y que además no correspondan al inventario patrimonial así como no estén ubicados en áreas de afectación por riesgo.

2.- En edificaciones existentes ubicadas en usos residenciales R1B y R2B, así como en usos mixtos M2 y M3, que cuenten con una superficie mayor al tamaño del lote mínimo establecido en la zonificación con frente a vías con más de 12m de ancho y que no correspondan al inventario patrimonial, podrán acogerse a la edificabilidad adicional previo al cumplimiento de las condiciones anteriormente descritas, y además, asegurando las condiciones de la norma nacional de sismo resistencia y seguridad estructural.

3.- El valor que se deberá cancelar por concesión onerosa de suelo, para acceso al mejor aprovechamiento será calculado de la siguiente forma:

$V_i = 10\% \text{ SBUT} \times \text{m}^2$ de incremento de construcción en zonas en las que el valor del suelo según el avalúo catastral es mayor a US\$ 251 el m².

$V_i = 7.5\% \text{ SBUT} \times \text{m}^2$ de incremento de construcción en zonas en las que el valor del suelo según el avalúo catastral es menor o igual a US\$ 250 el m².

Donde:

V_i = Valor de venta de incremento de edificabilidad (suelo creado) por m².

SBUT = Salario Básico Unificado de los Trabajadores en general.

El pago del incremento de edificabilidad podrá realizarse en efectivo o en especie, mediante el procedimiento que se establezca en el Código Urbanístico del cantón Cayambe.

Artículo 50. Proyectos de Zonas Especiales de Desarrollo Económico.- Para el caso de Zonas Especiales de Desarrollo Económico u otros de interés de carácter nacional previamente a la declaración gubernamental deberán contar con la determinación del uso del suelo del GADIP del Municipio de Cayambe.

Aplicación de la Zonificación

Artículo. 51. Aplicación de la Zonificación.- La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

- a. En cada zona de planeamiento o eje, la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.
- b. En áreas del suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes.
- c. En áreas de suelo urbano que estén determinadas como ejes estructurantes cuyos lotes que por su magnitud tengan dos o más zonificaciones, se acogerán a la zonificación correspondiente al eje estructurante en un 50% del área del lote y el 50% restante a la zonificación correspondiente al polígono de planificación en el cual se encuentra localizado siempre y cuando cumplan con el lote mínimo de la zonificación.
- d. En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipologías sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.
- e. En predios con uso equipamiento para las intervenciones de adecuación o proyectos nuevos se aplicará la zonificación del entorno inmediato más favorable. Los proyectos nuevos de equipamiento podrán contar con asignaciones especiales siempre que se apruebe como plan especial.

Artículo. 52. Tipologías de formas de ocupación para edificación.- Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia lo establecido en el Informe de Regulación Municipal Urbano Rural y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- a. Áreas históricas: La asignación de ocupación y edificabilidad en predios inventariados cumplirá las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico nacional y cantonal en materia de áreas y bienes patrimoniales.
- b. Aislada: Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
- c. Continua: Mantendrá retiros frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
- d. Continúa sobre línea de fábrica: Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias laterales.

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL



Artículo. 53. Tamaño de lotes y frentes. En las urbanizaciones de lotes ubicados en área urbana o en fraccionamientos en áreas con uso residencial rural y cuando el área total del predio no permite cumplir con el lote mínimo establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y solo por una vez en los casos de subdivisión por herencia, donación o venta hasta el segundo grado de consanguinidad descendente o viceversa, particiones judiciales y partición de bienes con sentencia judicial debidamente ejecutoriada se aceptará un tamaño mínimo de lote con un margen de tolerancia del 25% tanto en superficie como en el frente.

Artículo. 54. Casos de inaplicabilidad de la zonificación.- En casos en que la aplicación de las asignaciones de zonificación retiros de la zonificación establecidos por Plan de Uso y Gestión del Suelo no pueda cumplirse por: preexistencia de lotes con áreas menores, por la forma de los mismos y la ocupación de retiros en los lotes contiguos, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá mediante informe técnico las asignaciones que solventen el requerimiento Urbanístico del cantón Cayambe de conformidad al Código .

Sección Quinta Afectaciones

Artículo. 55. Áreas de afectación por cuerpos de agua.- Comprenden las áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por existir ríos, quebradas, vertientes, canales de riesgo, colectores etc. Las áreas de afectación están contenidas con sus dimensiones y demás especificaciones técnicas en cuadro que a continuación se detallan.

Tabla No. 11
AFECTACIONES POR CUERPOS DE AGUA

CATEGORÍA	Afectaciones
Ríos y quebradas en área consolidada	10m desde el borde superior
Ríos y quebradas en área no consolidadas	20m desde el borde superior
Quebradillas en área consolidada	5m desde el borde superior
Quebradillas en área no consolidada	10m desde el borde superior
Vertientes	100m de diámetro a la redonda
Canales de riego: Cayambe-Tabacundo antiguo y Pisque	3m de ancho sobre y 6m de ancho bajo canal desde su borde
Canales de riego: Cayambe Tabacundo nuevo	6m de ancho sobre y 10m de ancho bajo el canal desde su borde

COPIA DEL ORIGINAL
 MUNICIPIO DE CAYAMBE



SECRETARÍA GENERAL



Canal Guanguilquí	6m de ancho a cada lado del canal desde su borde
Canales secundarios	3m de ancho a cada lado del canal desde su borde
Canales terciarios, acequias	1.5 m de ancho a cada lado del canal desde su borde
Lagunas	50m desde su rivera
Esteros	25m desde su rivera
Acueductos	1,5m desde el eje
Colectores y matrices de agua	4m desde el eje del colector
Colectores en servidumbres de paso	3m desde el eje del colector
Tumbes	10m desde el eje del tumba

MUNICIPIO DE CAYAMBE
DEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL

- **Cauces inactivos.**- Los cauces que han quedado inactivos por variación del curso de las aguas o por periodo hídrico (quebradas, sistemas hidráulicos), continúan siendo de dominio público, no podrá ser usado para fines de asentamientos humanos o agrícolas mediante la generación de rellenos.
- **De los taludes.**- cuando un lote tenga talud o ladera y/o esté se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicara dependiendo del grado de inclinación del talud el retiro mínimo de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.

El borde superior de río, quebrada o talud se define por la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados de estos elementos. Estos bordes serán determinados y certificados por la Dirección de Avalúos y Catastro en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos y de ser necesario a través de verificación en sitio. Para el efecto el interesado deberá adjuntar a la solicitud de certificación el plano topográfico del predio debidamente geo referenciado en el que se hará constar el borde requerido.

Esta definición deberá contener el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o subdivisiones, se registrara la pendiente promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan. En el área de protección no se permite ningún tipo de edificaciones.

En el caso de que el área de protección sea de dominio privado, en las urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá construirse vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas comunales adicionales siempre y cuando presten condiciones de seguridad, áreas de vegetación protectora, excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan; en los bordes de taludes, quebradas y ríos podrán realizarse cerramientos de protección vegetativa.

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

En caso de que las quebradas rellenas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal dentro del lote se deberán legalizar las adjudicaciones correspondientes.

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural;

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

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico en materia ambiental.

Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable del catastro cantonal, previo el informe de Gestión de Riesgos Municipal, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

Artículo. 56. Áreas de afectación por vías.- Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

Tabla No. 12
AFECTACIONES POR EJES VIALES

Nombre de la vía	Tipo de vía	Afectación a cada lado desde el eje
E35 Panamericana Norte: parroquia Ascázubi	Arterial A	25m más 5m de retiro de construcción
E35 Panamericana Norte: parroquias Cusubamba, Otón, Cangahua, Juan Montalvo, Cayambe, Ayora	Arterial A	25 m más 5m retiro de construcción
Variante área urbana Cayambe	Arterial B	18m más retiro de construcción
Vía Cayambe –Tabacundo	Arterial A	25m más 5m de retiro de construcción
Vía paralela a línea férrea: Manuel Córdova-Colegio Técnico	Colectora urbana	12m más retiro de construcción y 7.5 m de afectación línea férrea.

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL



Vía Guachalá- Cangahua- Oyacahi	Colectora rural	7.5m más el retiro de construcción
Vía Olmedo –Zuleta –Ibarra	Colectora rural	7.5m más el retiro de construcción
Vía a Olmedo –Pesillo-La Chimba (rural)	Colectora rural	7.5m más el retiro de construcción
Vía Ayora Paquistancia- Cariacu-La Chimba	Colectora rural	7.5m más el retiro de construcción
Vía La Bola –Larcachaca	Colectora rural	7.5m más el retiro de construcción
Camino al Nevado Cayambe	Camino rural	6m más el retiro de construcción
Caminos Rurales	Camino rural	6m más el retiro de construcción
Caminos Vecinales	Camino vecinal	6m más el retiro de construcción
Línea Férrea, tramos:		
Entre vía: Tabacundo- Manuel Córdova	Férrea urbana	3.5m más el retiro de construcción
En área rural	Férrea rural	7.5m más el retiro de construcción
En área urbana Ascázubi	Férrea urbana	7.5m más el retiro de construcción
Camino del Inca	Patrimonial	25m más el retiro de construcción

Artículo. 57. Áreas de afectación por redes eléctricas.- Son áreas por razones de seguridad se han destinado a la conservación de las redes de servicios eléctricos existentes y previstos por lo que se prohíbe la edificación. (RESOLUCIÓN Nro. ARCONEL -018/18).

- a. **Distancia de seguridad de conductores a edificaciones.-** Las distancias verticales y horizontales, para conductores desnudos en reposo (sin desplazamiento del viento) se muestran en el siguiente cuadro.

Tabla No. 13
DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD DE CONDUCTORES A EDIFICACIONES Y OTRAS INSTALACIONES.
Distancia en metros.

DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Hr.		Conductores 0 a 750 V.	Conductores 750 a 22 kV.	Partes Rígidas Energizadas No protegidas de 0V-750V.	Partes Rígidas Energizadas No protegidas de 750V-22kV.
		M	M	M	M
Edificios	Horizontal a paredes, ventanas y áreas accesibles a personas.	1.7 (A,B)	2.3 (A,B)	1.5 (A)	2.0 (A)



	Vertical arriba o abajo de techos y áreas accesibles a personas y vehículos, además de vehículos pesados.	3.2	3.8	3.0	3.6
	Vertical arriba de techos accesibles al tránsito de vehículos pesados.	5.0	5.6	4.9	5.5
Horizontal		1.7 (A,B)	2.3 (A,B)	1.5 (A)	2.0 (A)
Anuncios chimeneas	Vertical arriba o abajo de cornisas y otras superficies sobre las cuales pueden caminar personas.	3.5	4.1	3.4	4.0
	Vertical arriba o abajo de otras partes de tales instalaciones.	1.8 (A)	2.3	1.7	2.45

Hr: Distancia mínima de seguridad horizontal requerida cuando el conductor está en reposo.

Partes energizadas: Conductores, barras, terminales o componentes eléctricos sin aislar o expuestos que pueden producir cargas eléctricas.

Para los casos siguientes, se podrán aceptar las distancias que se señala:

- Las carteleras, chimeneas, antenas, tanques u otras instalaciones que no requieran de mantenimiento en el cual personas estén trabajando o pasando en medio de conductores y el edificio, la distancia mínima de seguridad puede ser reducida en 0.60 m.
- Cuando del conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 0 a 750 V, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.1 m.
- Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 750 V a 22 Kv, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.4 m.

1.1 Distancia de conductores y partes energizadas a edificios, anuncios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, tanques y otras instalaciones, excepto puentes bajo viento. (Distancia en metros).

Las distancias en reposo (Hr.) del cuadro anterior son sin viento, cuando los conductores son desplazados de su posición, por una presión de viento de 29 kg/m², se podrán reducir a los valores mínimos especificados en el siguiente cuadro.

Tabla No. 14

DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD DE CONDUCTORES Y CABLES A EDIFICIOS, ANUNCIOS, CARTELES, CHIMENEAS, ANTENAS DE RADIO Y TELEVISIÓN, Y OTRAS INSTALACIONES, BAJO VIENTO.

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL

Conductor o Cable	Distancia de seguridad horizontal Hw (fig. No.2) en el caso de desplazamiento de viento
Conductores (0 a 750 V)	1.1
Conductores (750 a 22 kV)	1.4

1.2 Distancia de conductores a otras estructuras de soporte

Los conductores y cables que pasen próximos a estructuras de alumbrado público, de soporte de semáforos o de soporte de una segunda línea, deben estar separados de cualquier parte de esas estructuras por distancia no menores de las siguientes.

Tabla No. 15

DISTANCIA DE SEGURIDAD DE CONDUCTORES A OTRAS ESTRUCTURAS DE SOPORTE
Distancia en metros.

Distancia	Con viento		Sin viento
	0 - 750 V	22 kV.	Hasta 50 Kv
Horizontal	1.1	1.4	1.5 ³
Distancia Vertical	0 a 22 kV .		22 - 50 kV.
	1.4 ⁴		1.7

³ Para cables cubiertos o aislados de hasta 300 V la distancia se reduce a 0.9 m.

⁴ Para cables cubiertos o aislados de hasta 300 V la distancia se reduce a 0.6 m.

⁵ Se exceptúan de esta distancia, en caso que cumpla una de las siguientes condiciones.

1.3 Distancias de seguridad conductores adheridos a edificaciones

Cuando se tenga el caso que, conductores de suministro estén permanentemente fijos a un edificio u otra instalación, tales conductores deben tener los siguientes requisitos:

- Los conductores de acometida entre 0 a 750V, deben estar cubiertos o aislados sobre los 750V aislados; este requisito no es aplicable a conductores neutros;
- Conductores de más de 300V (fase-tierra), deberán estar protegidos, cubiertos aislados o inaccesible.
- Cables y conductores adjuntos y que corren a lo largo de la instalación tendrán una distancia de seguridad desde la superficie de la instalación no menor a 0.75m;
- Los conductores de acometida deben tener una distancia de seguridad no menor a:
 - Separación vertical de 3m desde el punto más alto de techos, balcones, sobre el cual pasa.
 - Separación de 0.90 m en cualquier dirección de ventanas, puertas, pórticos, salidas de incendios.

1. Obras de infraestructura

2.1 Distancias de seguridad vertical de conductores sobre el nivel del suelo, carreteras, vías férreas y superficies con agua.

Estas distancias se refieren a la altura mínima que deben guardar los conductores y cables de líneas aéreas, respecto del suelo, agua y parte superior de rieles de vías férreas y deben ser como mínimo las indicadas en el siguiente cuadro.

Tabla No. 16
DISTANCIA MÍNIMA DE SEGURIDAD VERTICAL DE CONDUCTORES SOBRE VÍAS FÉRREAS, EL SUELO O AGUA.

Distancia en metros

Naturaleza de la superficie bajo los conductores	Conductores de 0-750 V.	Conductores de 750 V a 22 kV.
Vías férreas	7.5	8.1
Carreteras, calles, caminos y otras áreas usadas para tránsito	5.0	5.6
Aceras o caminos accesibles solo a peatones	3.8	4.4
Agua donde no está permitida la navegación	4.6	5.2
Aguas navegables incluyendo lagos, ríos, estanques, arroyos, y canales con un área se superficie sin obstrucción de:		
a) Hasta 8 km ²	5.6	6.2
b) Mayor a 8 hasta 80km ²	8.1	8.7
c) Mayor de 80 hasta 800 km ²	9.9	10.5
d) Arriba de 800 km ²	11.7	12.3

CAPITULO IV
DE LA GESTION

Sección Primera

Gestión Institucional del Plan de Uso y Gestión del Suelo

Artículo. 58. Instrumentos de Gestión institucional del Plan de Usos y Gestión del Suelo.- Para la habilitación del suelo y la edificación, el GADIP del Municipio de Cayambe cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a. Informar, estudiar, tramitar, aprobar, otorgar y registrar permisos o licencias de fraccionamientos agrícolas, urbanizaciones, integración, reestructuración o reajuste de terrenos, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
- b. Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal.

MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARIA GENERAL



- c. Coordinar lo establecido en las disposiciones provinciales, parroquiales y en los planes de vida comunales en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

Esta responsabilidad será ejercida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial de conformidad con el correspondiente orgánico funcional del GADIP del Municipio de Cayambe.

Artículo. 59. Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación.- Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo y la edificación son:

- a. El Informe de Regulación Municipal (IRM)
- b. El Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la consulta y aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Artículo. 60. Informe de Regulación Municipal.- El Informe de Regulación Municipal es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constaran los siguientes datos:

- a. Nombre del propietario, ubicación, número de predio catastral, superficie y áreas construidas del predio.
- b. Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: tamaño mínimo del lote y de su frente.
- c. Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, coeficientes de ocupación, área libre mínima, retiros obligatorios.
- d. Uso del suelo principal
- e. Afectaciones

El Informe de Regulación Municipal será emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, tendrá vigencia mientras se mantenga la zonificación del polígono y demás determinantes urbanísticos de la zonificación. Este informe no confiere derechos subjetivos así como tampoco derechos adquiridos, es un documento que refleja la información de los datos contenidos en la planificación urbanística del cantón.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de la zonificación del suelo, esto será potestad atribuida exclusivamente al Concejo Municipal, excepto en el caso de ecosistemas frágiles.

No se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que modifique o altere la información contenida en la zonificación, si seriere la autorización será nula y no confiere derechos adquiridos por haber sido obtenida de mala fe.

Artículo. 61. Informe de Compatibilidad de Usos.- Es el instrumento de información básica sobre los usos permitidos o prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del cantón Cayambe. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARIA GENERAL



El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en esta Ordenanza y en los instrumentos de planificación que se expedirán por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Artículo. 62. Permisos para habilitar el suelo y la edificación.- Todo propietario de suelo en el cantón Cayambe previo a realizar procesos y obras de habilitación del suelo o iniciar obras de construcción deberá obligatoriamente obtener las respectivas licencias municipales relacionadas con la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo y a través de las cuales se autoriza al administrado a habilitar el suelo o a edificar. Estos permisos según el carácter de la obra son:

1. Licencias de Habilitación del Suelo:
 - a. Licencia de Urbanización Menor.
 - b. Licencia de Fraccionamiento Agrícola.
 - c. Licencia de Fraccionamiento Urbano
 - d. Licencia de Reestructuración Parcelaria.
 - e. Licencia de Urbanización Mayor.
2. Licencias de Edificación:
 - a. Licencia de Construcción de Obras Menores.
 - b. Licencia de Construcción de Obras Mayores.
 - c. Licencia de Proyecto Especial.
3. Licencia de Propiedad Horizontal.

El otorgamiento de las licencias para habilitar el suelo y la edificación se realizará a partir de la verificación de las asignaciones de uso y zonificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo por parte de la Jefatura de Administración y Control del Territorio de la Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial del cumplimiento de normas de arquitectura y urbanismo, normas ecuatorianas de la construcción y de los procedimientos administrativos establecidas en el Código Urbanístico del cantón Cayambe.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- el Plan de Uso y Gestión del Suelo, sus actualizaciones y los instrumentos de gestión serán elaborados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIP del Municipio de Cayambe, que realizará la aprobación técnica del instrumento a través de informe obligatorio, previa su aprobación por el cuerpo Edificio del GADIP del Municipio del cantón Cayambe.

SEGUNDA.- Todos los trámites iniciados antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que al menos cuenten con anteproyectos de fraccionamiento, urbanización, o de edificación, aprobados por el GADIP del Municipio de Cayambe, continuarán el proceso para la obtención de los correspondientes permisos de acuerdo a la zonificación y trámites vigentes a la fecha de ingreso pese al cambio de la norma que instituye esta Ordenanza.

Esta disposición se aplicará respecto del otorgamiento de permisos de construcción, subdivisión, urbanización, de propiedades horizontales o similares hasta el plazo de un año luego de aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo, luego de lo cual caducarán las

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL

autorizaciones que se hayan conferido y los trámites deberán ser ejecutados en función de esta norma.

Así mismo los propietarios de suelo podrán adaptar o acogerse a los nuevos índices de las zonificaciones siempre y cuando, cumplan con los requisitos establecidos en las normas administrativas definidas para el efecto en el Código Urbanístico del cantón Cayambe.

TERCERA.- Las actividades comerciales y de servicios, centros de diversión (CP9) en funcionamiento, que cuenten con permiso de funcionamiento y que con la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo resulten incompatibles a los usos principales podrán seguir operando con permiso provisional de la autoridad competente durante un año siempre que cumplan con las normas y reglas de saneamiento, seguridad, insonorización y adecuadas condiciones de funcionalidad. Cumplido este plazo deberán reubicarse a los sitios permitidos.

CUARTA.- Las actividades comerciales y de servicios: comercio Restringido (CC1) en funcionamiento, que cuenten con permiso de funcionamiento y que con la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo resulten incompatibles a los usos principales podrán seguir operando con permiso provisional de la autoridad competente durante seis meses siempre y cuando cumplan con las normas y reglas de saneamiento, seguridad, insonorización y adecuadas condiciones de funcionalidad. Cumplido este plazo deberán reubicarse a los sitios permitidos.

QUINTA.- Las actividades económicas: industrias, cultivos agrícolas bajo invernadero y planteles avícolas y porcinos que se encuentren funcionado con permiso o patente de funcionamiento en el cantón Cayambe y que con la nueva asignación de usos del PUGS se encuentren incompatibles podrán seguir funcionando por un plazo máximo de dos años para lo cual presentarán un plan de cierre y reubicación. Se exceptúan las actividades extractivas que se rigen por la Ordenanza de áridos y pétreos.

SEXTA.- Las actividades económicas: industrias, cultivos agrícolas bajo invernadero y planteles avícolas y porcinos que se encuentren funcionado patente de funcionamiento en el cantón Cayambe y que con la nueva asignación de usos del PUGS se encuentren incompatibles podrán seguir funcionando por un plazo máximo de un año para lo cual presentarán un plan de retiro, una vez que el plan de cierre sea aprobado por la autoridad ambiental a excepción de las actividades extractivas que se rigen por la Ordenanza de áridos y pétreos.

SÉPTIMA.- No se renovararán los permisos a actividades que impliquen el acopio y gestión de desechos peligrosos y o especiales y las que en general ocasionen un evidente peligro para la seguridad de la población en usos principales vivienda y mixto.

OCTAVA.- Las actividades extractivas que están en funcionamiento y que tengan incompatibilidad de usos, podrá seguir funcionando previo informe favorable de la Dirección de ambiente y gestión de riesgos, caso contrario el titular deberá presentar un proyecto de retiro definitivo. Para este efecto se contemplará el cierre y abandono de mina aprobado por la Autoridad Competente y la Dirección de Ambiente.

NOVENA.- Para los sectores industriales, la normativa de calidad ambiental, descarga de efluentes, tratamiento de aguas residuales, límites permisibles de descarga, calidad de

suelo, emisiones al aire, emisiones de ruido, etc., estarán regidos por la normativa nacional: Código Orgánico Ambiental, TULSMA y demás normativas ambientales aplicables. La Dirección de Gestión Ambiental, conjuntamente con las de Planificación y Ordenamiento Territorial, Gestión de Riesgos generará la normativa correspondiente una vez que la Autoridad Ambiental transfiera las competencias al GADIP del Municipio de Cayambe.

DÉCIMA.- Los informes de compatibilidad de usos de suelo emitidos previos a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberán actualizarse obligatoriamente.

DECIMA PRIMERA.- Planes de vida: Las comunidades del cantón Cayambe proyectarán su visión al futuro mediante los Planes de Vida, basados en la soberanía alimentaria, gestión comunitaria del páramo y agua, ambiente saludable, identidad comunitaria, Derecho indígena, y autodeterminación. Estos planes de vida se emitirán en base del ejercicio de los derechos colectivos

La decisión de adoptar el Plan de Vida será colectiva y de consenso comunitario. En caso de incumplimiento será sancionado por la comunidad y el GADIPMC. Igualmente de cumplir con su plan de vida el GADIPMC entregará incentivos.

Conforme los Artículos 31 y 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo las consideraciones de su plan de vida servirán para la propuesta de planes parciales de usos comunitarios y comunales que complementen a detalle el Plan de Uso y Gestión de Suelo en esos territorios, los mismos que en base a su autodeterminación solo serán conocidos por el Concejo Municipal previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- El Concejo Municipal en el plazo doce meses desde la promulgación de esta Ordenanza aprobará las siguientes Ordenanzas: Áreas Patrimoniales, Plan de Movilidad.

SEGUNDA.- En un plazo de seis meses desde la promulgación de la presente Ordenanza la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, elaborará, codificará y actualizará para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal el Código Urbanístico.

TERCERA.- En el plazo de doce meses desde la promulgación de la presente Ordenanza El GADIPMC deberá tomar medidas, en cooperación con los pueblos interesados, para proteger y preservar el medio ambiente de los territorios la Dirección de Ambiente elaborará un inventario de los polígonos con perspectivas extractivas dentro del cantón para regularizar y controlar las operaciones y crecimientos de esta actividad; los mismos que deberán ser aprobados mediante plan parcial.

CUARTA.- En el plazo de un año desde la promulgación de la presente Ordenanza la Jefatura de Patrimonio, actualizará el inventario de Bienes Patrimoniales del cantón para su correspondiente aprobación por parte del Instituto Nacional de Patrimonio



Cultural y elaborará un proyecto de Ordenanza de Gestión de los Bienes Patrimoniales para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

QUINTA.- En el plazo de nueve meses desde la promulgación de la presente Ordenanza la Dirección de Planificación Institucional junto a las demás direcciones implementarán el Sistema de Licencia Única de Funcionamiento y correspondiente con ello, elaborará un proyecto de ordenanza para el manejo y control de las actividades productivas en el cantón Cayambe, generando un proceso de licencia única de funcionamiento para su correspondiente aprobación por parte del Concejo Municipal.

SEXTA.- En el plazo de doce meses desde la promulgación de la presente Ordenanza, las direcciones encargadas de: la Gestión de Ambiental, Planificación y Ordenamiento Territorial y Catastro, elaborarán un inventario de los cultivos bajo invernadero (PAIV) para regularizar y controlar la operación y el crecimiento de estas actividades.

SÉPTIMA: La actualización de la valoración catastral producto de las nuevas asignaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo, se realizará a partir del siguiente bienio.

OCTAVA: Los informes de regulación municipal, de compatibilidad de usos y geo portales con información del PUGS, deberán incorporarse para consulta ciudadana en la página web oficial del GADIP del Municipio de Cayambe en el plazo de doce meses, por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Dirección de Avalúos y Catastros del Municipio del cantón Cayambe.

NOVENA.- En el plazo de un año desde la promulgación de la presente Ordenanza la Dirección de Ambiente junto a las demás Direcciones elaborarán un proyecto de actualización de la Ordenanza para la prevención, regulación y control de la contaminación producida por la generación de ruido en el cantón Cayambe, específicamente bocinas, alarmas, sirenas y fuentes móviles para su correspondiente aprobación por parte del Concejo Municipal.

DÉCIMA: Las zonas de planeación creadas para el sector San José de Cayambe se asumen en este plan mediante polígonos de intervención territorial, pero se mantienen vigentes las condiciones para la habilitación del suelo y el reparto de cargas y beneficios, por lo que el articulado de la Ordenanza que establece dichas condiciones, quedará vigente hasta que concluyan los procesos de fraccionamiento.

DÉCIMA PRIMERA:- para la explotación y comercialización de recursos no renovables que se encuentren en tierras comunales y que puedan afectarles ambiental o culturalmente una o varias comunas, se deberá realizar la consulta por parte de la autoridad municipal de manera obligatoria y oportuna.

Si no se obtuviese el consentimiento de la comunidad consultada, se procederá conforme a la Ley y a la Constitución.

DÉCIMA SEGUNDA.- Se autoriza expresamente a las entidades encargadas de la Planificación y Ordenamiento Territorial y Movilidad y Transporte a definir el sistema vial del cantón y someterlo a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Municipal e incorporarlos al Plan de Uso y Gestión del Suelo en un año.

FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

PRIMERA.- Se deroga la Ordenanza de Administración y Control del Territorio del cantón Cayambe sancionada el 24 de febrero del 2015 en los artículos que establecen las normas de tamaños de lotes y asignación de zonificación.

SEGUNDA.- Se deroga la Ordenanza que Delimita el Área Urbana de la ciudad de Cayambe, aprobada el 4 de diciembre del 2006 de conformidad a lo señalado en el Anexo No. 1.

TERCERA.- Se derogan el Reglamento "Para la aplicación de la Ordenanza de Administración del Centro Histórico de Cayambe", y la Ordenanza que "Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Área Arqueológica de Puntiachil, Sitios Arqueológicas Aledaños y Elementos Naturales de Protección Ecológica."

CUARTA.- Se deroga expresamente toda disposición legal local, que contenga especificaciones de usos, ocupaciones, aprovechamientos de suelo, y para reformar el componente urbanístico del plan, se deberá cumplir con lo dispuesto en la legislación nacional.

DISPOSICIÓN FINAL.-

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sal de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe, a los treinta días del mes de enero de dos mil veinte.



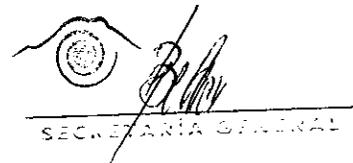
Lic. Guillermo Churuchimbi Msc
ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE



Dr. Bolívar Beltrán

SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

GADIP MUNICIPIO DE CAYAMBE
FIEL COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.- Cayambe, cuatro de marzo del dos mil veinte.- La presente Ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Cayambe, en dos sesiones ordinarias llevadas a cabo el diecinueve de Diciembre del dos mil diecinueve en primera instancia y el treinta de enero del dos mil veinte en segunda instancia, respectivamente. Lo certifico.



Dr. Bolívar Beltrán

SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

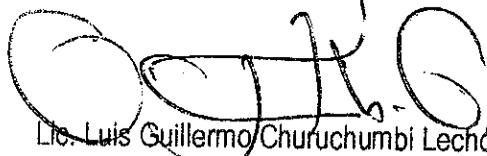
SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO.- Cayambe cuatro de marzo del dos mil veinte.- Para cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), remito al señor Alcalde Lic. Guillermo Churuchumbi Msc., **La ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE**, con su respectiva certificación de aprobación, para su sanción u objeción pertinente.



Dr. Bolívar Beltrán

SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

EL ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE.- Cayambe a cuatro de marzo del dos mil veinte.- Analizada la presente ordenanza, de conformidad con el Art. 322 del COOTAD, la **SANCIONO**, sin ningún tipo de observaciones a su contenido; por lo tanto, ejecútese y publíquese la presente Ordenanza en la Gaceta Municipal y en el portal web de la municipalidad, conforme se especifica en el Art. 324 del mismo cuerpo legal.



Lic. Luis Guillermo Churuchumbi Lechón Msc.

ALCALDE DEL CANTÓN CAYAMBE.

RAZÓN.- Siendo como tal, que el Lic. Guillermo Churuchumbi Msc, Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de la Ordenanza que antecede en la fecha antes señalada.-

Lo certifico.- Cayambe, a cuatro de marzo del dos mil veinte.



Dr. Bolívar Beltrán

SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.

MUNICIPIO DE CAYAMBE
COPIA DEL ORIGINAL



SECRETARÍA GENERAL