

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN CAYAMBE**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA A
LA ORDENANZA CODIFICADA
QUE CONTIENE EL PDOT Y LA
REFORMA QUE ADECÚA LA
ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN
DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

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

**ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA CODIFICADA
QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA
“ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN
DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE”**

CONTENIDO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:	
CONSIDERANDO:	
TITULO I: PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
CAPITULO 1: GENERALIDADES	
CAPITULO 2: DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-20233	
CAPITULO 3 : SEGUIMIENTO Y MONITOREO	
TÍTULO II: PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE	
CAPITULO 1: GENERALIDADES.	
CAPITULO 2: COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL TERRITORIO	
SECCIÓN PRIMERA - CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
CAPITULO 3: COMPONENTE URBANÍSTICO.	
SECCIÓN PRIMERA - POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	
SECCIÓN SEGUNDA - USOS DE SUELO	
SECCIÓN TERCERA - USOS GENERALES DE SUELO	
SECCIÓN CUARTA - COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO	
SECCIÓN QUINTA - ZONIFICACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
SECCIÓN SEXTA - ÁREAS DE PROTECCIÓN	
SECCIÓN SÉPTIMA - ESTANDARES URBANÍSTICOS	
CAPITULO 4: DE LA GESTION	
SECCIÓN PRIMERA - PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS	
SECCIÓN SEGUNDA - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	
SECCIÓN TERCERA - GESTIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO	
SECCIÓN CUARTA - GESTIÓN INSTITUCIONAL DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO	

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La planificación del desarrollo y del ordenamiento territorial es una función estratégica de los gobiernos autónomos descentralizados, orientada a garantizar un uso equilibrado, racional y sustentable del suelo, así como a fomentar un desarrollo armónico, inclusivo y equitativo. En este marco, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe (GADIPMC), en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, presenta la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2023–2033 y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Cayambe, con un horizonte de planificación al año 2033.

El PDOT Cayambe 2023–2033 constituye el instrumento rector de la acción pública territorial y una herramienta para garantizar el cumplimiento de derechos, el fortalecimiento de la gestión local, la protección del patrimonio natural y cultural, y la mejora de la calidad de vida de la población.

El cantón Cayambe, por su carácter intercultural y plurinacional, requiere que los instrumentos de planificación territorial respondan a las realidades, dinámicas y saberes de las comunidades, pueblos y nacionalidades que habitan su territorio, garantizando una gestión territorial con enfoque de derechos, sostenibilidad y equidad.

El GADIP Municipal de Cayambe, en cumplimiento de su mandato legal y en respuesta a los cambios estructurales, demandas ciudadanas y desafíos territoriales contemporáneos, ha impulsado un proceso técnico y participativo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023–2033, con horizonte de planificación al año 2033.

El Plan de Uso y Gestión del suelo (PUGS) del Cantón Cayambe, es un instrumento técnico y normativo, orientado a la necesidad de adaptar la planificación territorial a la realidad de cada territorio, estableciendo las políticas y acciones para el uso y gestión del suelo, garantizando un desarrollo equitativo y sostenible, y promoviendo el bienestar colectivo.

Este proceso se lo realiza de conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), que establece la obligación de actualizar periódicamente los planes territoriales para garantizar su pertinencia y efectividad.

La Constitución de la República del Ecuador, garantiza el derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, al pleno disfrute de la ciudad y del territorio, así como de sus espacios públicos, todo ello en concordancia con los principios de sustentabilidad, inclusión, equidad y democracia, con el objetivo de alcanzar un desarrollo territorial y urbano sostenible. Es esencial contar con un modelo de gestión del ordenamiento territorial, la planificación urbana y la gestión del suelo que se oriente hacia una política pública en materia de legislación urbana, asegurando una planificación adecuada con una gestión eficiente basada en el Plan Cantonal de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, para lograr un acceso y aprovechamiento equilibrado del suelo mediante el uso de herramientas, normas y procedimientos establecidos en la legislación pertinente.

En el año 2016, la Asamblea Nacional de la República del Ecuador aprobó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), la cual establece las pautas para la planificación del ordenamiento territorial, así como los instrumentos y mecanismos para la gestión

y utilización del suelo. Esta ley complementa la aplicación de otros marcos legales, como el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, la Ley Orgánica de Soberanía Alimentaria, y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre otros.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, introduce en los planes de ordenamiento territorial a nivel cantonal una dimensión más detallada y operativa del planeamiento urbanístico del suelo. Esto permite regular las intervenciones sectoriales en el suelo, tomar medidas de precaución para proteger los espacios con valores naturales o culturales, y planificar, en su caso, los ámbitos que serán objeto de acciones urbanísticas, ya sean de nueva urbanización o de rehabilitación y mejora de las existentes.

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), en su artículo 48 establece: *“la Vigencia de los planes. - Las planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.”*

En este sentido, se presenta al Concejo Municipal para su análisis y aprobación, en cumplimiento del mandato legal y del compromiso político con una gestión planificada, participativa y orientada al desarrollo integral del cantón.

La **ORDENANZA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE**, publicada en el Registro Oficial 1449 de fecha 04 de enero del 2021, fue aprobada en dos debates efectuados el 19 de diciembre del 2019 en primera instancia y el 30 de enero del 2020 en segunda instancia, sancionada y ordenada su publicación por parte del alcalde del GADIPMC, el 04 de marzo del 2020.

La **ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA “ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE”**, fue aprobada en dos sesiones, extraordinaria el 06 de septiembre del 2021 en primera instancia y en sesión ordinaria el 09 de septiembre del 2021 en segunda instancia, sancionada y ordenada su publicación por parte del Alcalde del GADIPMC, el 10 de septiembre del 2021.

La Ordenanza que contiene la **ADECUACIÓN A LA “ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE”**, fue aprobada en dos sesiones ordinarias realizadas los días 27 de noviembre del 2022 en primera instancia y el 24 de noviembre del 2022 en segunda instancia.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, con Oficio Nro. SOT-IZ20237-2024-O, y Oficio Nro. SOT-IZ2-0238-2024-O, de fecha 04 de junio del 2024, dirigido al alcalde Dr. Alberto Masapanta Cobacango, con asunto: *“Comunicación del Informe Preliminar de evaluación de instrumentos Nro. SOT-IZ2-IPEI-APC001-2024-002 emitido dentro de la acción programada de control APC-001-2024”*; en la parte pertinente manifiesta: *“(…)me permito Comunicar a su Autoridad el Informe preliminar de evaluación de instrumentos No. SOT-IZ2-IPEI-APC001-2024-001 de fecha 28 de mayo de 2024”*. Indicado Informe en el Ítem 5. Resultados generales del proceso de evaluación, en la parte pertinente indica los siguientes: *(…) En el PDOT del GADIPMC se habría incluido el punto 4.6 Cultura y patrimonio (…)* no se identifica el detalle de las

bienes patrimoniales ni su ubicación; En relación al PUGS del GADIPMC, se identifica el mapa de "Bienes Patrimoniales", sin embargo, en la información geográfica en formato shapefile no se identifica la información en que se detalle los bienes patrimoniales declarados e inventariados. Y, de la revisión de la asignación de suelo urbano y rural de protección no se observa correspondencia con lo presentado en el mapa de "Bienes Patrimoniales"; y tampoco se identifica la creación de tratamientos específicos para la conservación de patrimonio cultural; "(...)no se identifica la asignación de un PIT específico a la localización de conjuntos a centros históricos, ni la correspondencia de tratamientos con el mapa de "Bienes Patrimoniales"; y tampoco se identifica la creación de tratamientos específicos para la conservación de patrimonio cultural; "(...)en formato shapefile no se identifica la asignación de uso principal de patrimonio cultural"; "(...)no se identifica la asignación de suelo urbano o rural de protección, tampoco de uso de suelo de patrimonio cultural, ni la asignación de tratamiento de conservación o recuperación u otro que promueve la conservación del patrimonio(...)"

El Decreto Ejecutivo 445 del 5 de noviembre del 2024, emite las REFORMAS AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, la cual en la parte pertinente manifiesta:

"Art1.- Sustitúyase el segundo inciso del artículo 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por lo siguiente:

Sin embargo, en las siguientes circunstancias, y de manera excepcional, se podrá efectuar una modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo:

1.- Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y control del suelo, en las consideraciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro de este procedimiento.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, mediante resolución podrá disponer que los GAD municipales y metropolitanos las medidas de reparación entre las que constará la necesidad de adecuar su instrumento de uso y gestión del suelo al marco normal vigente, en los casos que así lo amerite.

2. Cuando exista un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y control del suelo, en las condiciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y control de suelo podrá receptar y aprobar el compromiso de mediación propuesto por el GAD municipal o metropolitano tendiente a enmendar la acción u omisión en el que constará adecuar su instrumento al marco normativo y legal vigente, hasta antes de emitida la resolución desde el ente de control."

Artículo 5.- Incorpórese en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo como Disposición Transitaria Cuarta, el siguiente texto:

"CUARTA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, hasta el plazo previsto en la disposición precedente deberán realizar un proceso de actualización de la

información correspondiente a la identificación de las Asentamientos Humanos de Hecho en zonas urbanas y rurales en su jurisdicción, la cual deberá constar dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Con lo expuesto, se presenta al Concejo Municipal para su análisis y aprobación, en cumplimiento del mandato legal y del compromiso político con una gestión planificada, participativa y orientada al desarrollo integral del cantón.

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, el numeral 5 del artículo 3 de Constitución de la República manda que son deberes primordiales del Estado: *"Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.";*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 14 expresa que: *"Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay."*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 31 expresa que: *"Las personas tienen derecho al disfrute plena 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 plena de la ciudadanía.";*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 66 expresa que: *"(...) Se reconoce y garantizará a las personas: El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental; (...) El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental (...)"*;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240 expresa que: *"(...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.";*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 expresa que: *"La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados."*;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 expresa que: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar 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 urbana y rural; Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónica, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines(...)"*;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 276, expresa que: *"El régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: (...)6 Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que caadyuve a la unidad del Estado."*;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 321, expresa que: *"El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental."*

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 415, expresa que: *"El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbana y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes(...)"*;

Que, el Convenio Núm. 169 de la Organización Internacional del Trabajo sobre Pueblos Indígenas y Tribales en su artículo 7, expresa que: *"1. 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 (...)"*4. Los gobiernos deberán tomar medidas, en cooperación con los pueblos interesados, para proteger y preservar el medio ambiente de las territorios que habitan."

Que, el artículo 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) establece que: *"Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económicas productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo"*;

Que, el artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: *"Este Código establece la organización político-administrativa del"*

Estado ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial."

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en su artículo 7, reconoce: *"(...) a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial."*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en su artículo 54, establece que: *"Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: 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; (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; (...)"*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en su artículo 55, indica que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...)"*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en su artículo 57, indica que: *"Al concejo municipal le corresponde: (...) 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; e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) 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, y establecer el régimen urbanístico de la tierra(...)"*

Que, la Ley Orgánica de Cultura, en su artículo 53, indica que: *"(...) De la delimitación de las áreas de protección de los inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural. - En los casos establecidos en la Ley y su Reglamento, la delimitación de las áreas de protección de los inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural nacional se hará considerando al bien patrimonial en relación con su entorno, el cuidado e integridad del paisaje, de acuerdo con la norma técnica (...)"*

Que, la Ley Orgánica de Cultura, en su artículo 92, indica que: *"Al Estado, a través del ente rector de la Cultura y el Patrimonio, le corresponde la rectoría y el establecimiento de la política pública sobre el patrimonio cultural, así como la supervisión, control y regulación. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial tienen la competencia de gestión del patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión. En el marco de dicha competencia tienen atribuciones de regulación y control en su territorio a través de ordenanzas que se emitieran en fundamento a la política pública cultural, la presente Ley y su Reglamento."*

Que, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina: *"La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos, en articulación y coordinación con los diferentes niveles de gobierno, en el ámbito del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa."*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), junto con su reglamento, regula los principios, directrices e instrumentos para la planificación y gestión del suelo, y establece la obligación de que el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial contenga el Plan de Uso y Gestión del Suelo como componente normativo y operativo;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) dispone lo siguiente: *"Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente 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."*

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece 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

menciona que entre los fines de la LOOTUGS se encuentra: *"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 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo define los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo: El numeral 3 establece lo siguiente sobre la autonomía *"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, el artículo 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: *"El ordenamiento territorial tiene por objeto: 1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio; 2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio; 3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas."*

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece Alcance del componente de ordenamiento territorial y en su numeral 3 establece: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con la determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno."*

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo sobre la naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial dispone: *"Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas. Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación."*

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 la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: *"Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico (...)"*

Que, el artículo 30 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: *"El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente."*

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."*

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales sobre el objeto de la ley establece: *"Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho o la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos. (...)"*

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales sobre el control de la expansión urbana en predios rurales señala: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones"*.

Que, el artículo 10 del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, fija: *"Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que*

tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano. En los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán reconocer las características locales particulares para la definición de alcance de los planes parciales en relación con la adscripción o adjudicación de cargas generales y locales, los estándares urbanísticos relacionados con cesiones de suelo y densidades establecidas en los aprovechamientos para cada uno de los tratamientos, para efectos de establecer e implementar las sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios en cada tratamiento. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial. El Consejo Técnico desarrollará las regulaciones para la aplicación de este artículo”;

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: *“El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”.*

Que, la Tercera Disposición Transitoria del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán, adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo en una misma ordenanza, conforme el artículo 11 de este Reglamento, durante el primer año del siguiente periodo de mandata de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo al plazo otorgado en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos a para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.”*

Que, el artículo 8 de la Norma Técnica Uso y Gestión De Suelo y Planes Urbanísticos de GADS, sobre la vigencia y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece *“El componente estructurante del PUGS estará vigente durante un periodo de doce (12) años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal o metropolitano; mientras que el componente urbanístico podrá actualizarse al inicio de cada periodo de gestión municipal o metropolitana. (...)”.*

Que, el Decreto Ejecutivo 445 del 5 de noviembre del 2024, el cual emite las REFORMAS AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y AL REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, sustituye el artículo 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por lo siguiente: *“Sin embargo en las siguientes circunstancias, y de manera excepcional, se podrá efectuar una modificación al componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo:*

1.- Cuando haya existido un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y control del suelo, en las condiciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro de este procedimiento.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, mediante resolución podrá disponer que los GAD municipales y metropolitanos las medidas de reparación entre las que constará la necesidad de adecuar su instrumento de uso y gestión del suelo al marco normal vigente, en los casos que así amerite.

2. Cuando exista un procedimiento administrativo sancionador por parte del ente de control de ordenamiento territorial, uso y control del suelo, en las condiciones que hayan sido identificadas, analizadas u observadas dentro del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

El ente de control de ordenamiento territorial, uso y control de suelo podrá aceptar y aprobar el compromiso de mediación propuesto por el GAD municipal o metropolitano tendiente a enmendar la acción u omisión en el que constará adecuar su instrumento al marco normativo y legal vigente, hasta antes de emitida la resolución desde el ente de control. (...)"

Que, este proceso ha contado con la activa participación de comunidades, barrios, organizaciones sociales, gremios, instituciones, nacionalidades indígenas, actores del sector productivo, y representantes de la sociedad civil y de la academia, garantizando el principio de participación consagrado en los artículos 95, 100 y 275 de la Constitución;

Que, en cumplimiento del principio de estricta legalidad, propio del Estado constitucional de derechos y justicia, así como de los principios de participación, planificación técnica y transparencia, el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe presenta la presente Ordenanza como instrumento normativo que oficializa y da vigencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) actualizado, en el marco de su rol como promotor del desarrollo territorial sostenible, inclusivo, solidario y articulado, conforme a los mandatos constitucionales y legales.

Que, la Asamblea Cantonal de Participación Ciudadana Comunitaria y Control Social, realizada el 11 de julio de 2025, en el cual se mociona validar *"el proceso participativo de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cayambe 2023-2033, que contiene: el diagnóstico, la visión y objetivos estratégicos del territorio, así como el modelo de gestión"*

Que, el Concejo Cantonal de Planificación mediante Resolución GADIPMC N°002-2025 realizada el 6 de agosto de 2025, en el cual se decidió emitir: *"resolución favorable, sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cayambe 2023-2033 y del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Cantón Cayambe."*

Que, el Concejo Municipal, en reunión realizada el de 2025, decidió: *"Aprobar y emitir resolución favorable ... para la Ordenanza de la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Cayambe."*

En ejercicio de la facultad legislativa contenida en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo dispuesto en el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se expide la:

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA “ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE”

TITULO I: PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO 1: GENERALIDADES

Art. 1: Objeto de la ordenanza. - La presente Ordenanza tiene por objeto actualizar y aprobar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cayambe (PDOT CAYAMBE 2023-2033), con un horizonte de planificación al año 2030, como instrumento rector de la planificación cantonal y de orientación estratégica para el desarrollo sustentable, inclusivo, equitativo, resiliente y con identidad intercultural y plurinacional.

Art. 2: Ámbito de aplicación. - Esta ordenanza se aplicará en todo el territorio del cantón Cayambe, incluyendo sus zonas urbanas y rurales, y será de observancia obligatoria para los órganos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cayambe, sus empresas públicas, entidades adscritas, parroquias rurales, y actores públicos, privados y comunitarios que incidan en el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón.

Art. 3: Definiciones y principios rectores. - La aplicación de la presente ordenanza y del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cayambe 2023-2033 se fundamenta en los siguientes principios rectores, que garantizan una gestión territorial coherente, democrática, inclusiva y orientada al Buen Vivir:

El principio de sustentabilidad orienta el uso racional de los recursos naturales y el equilibrio entre los sistemas ecológicos y las dinámicas humanas.

La participación ciudadana asegura que las decisiones territoriales se construyan de manera colectiva, respetando la diversidad de actores sociales, culturales y económicos.

La interculturalidad y la plurinacionalidad reconocen la presencia activa de pueblos y nacionalidades en el territorio, incorporando sus visiones, prácticas y formas de vida en la planificación.

La equidad social y territorial impulsa una distribución justa de los recursos, servicios y oportunidades, cerrando brechas históricas entre zonas urbanas y rurales.

El enfoque de derechos y el Buen Vivir (Sumak Kawsay) colocan a las personas y comunidades en el centro de las políticas públicas, reconociendo su dignidad y su relación armónica con la naturaleza. La articulación entre niveles y sectores de gobierno favorece la coherencia de acciones y evita duplicidades institucionales.

Finalmente, la gestión del riesgo y la resiliencia territorial refuerzan la capacidad de prevención, adaptación y respuesta frente a amenazas naturales o antrópicas, asegurando un desarrollo territorial seguro y sostenible.

Art. 4: Naturaleza y carácter vinculante del PDOT. - El PDOT CAYAMBE 2023-2033 es un instrumento técnico-político de planificación y gestión territorial, que define las políticas, estrategias, programas y proyectos para el desarrollo cantonal, y es vinculante para la formulación de políticas públicas, ordenanzas, presupuestos, proyectos de inversión, normativa sectorial y decisiones administrativas del GADIPMC.

CAPITULO 2: DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-20233

Art. 5: Estructura del PDOT. – El PDOT CAYAMBE 2023-2033 forma parte constitutiva de la presente Ordenanza como Anexo A. Este documento anexo se compone de:

- a) Fase Preparatoria: Analiza el nivel de cumplimiento del PDOT 2019–2023.
- b) Diagnóstico: Que estudia la realidad socio territorial del cantón Cayambe en sus cinco componentes: Físico Ambiental, Asentamientos Humanos, Sociocultural, Económico Productivo y Político Institucional.
- c) Propuesta: Incluye una proyección a largo y mediano plazo mediante la actualización de la visión, los ejes de desarrollo y sus respectivos programas y proyectos.
- d) Modelo de Gestión: Detalla las formas de gestión y financiamiento de la propuesta, así como los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDOT CAYAMBE 2023-2033

Art. 6: Visión del PDOT. - CAYAMBE al 2030 será un territorio que prioriza el desarrollo sostenible, construyendo permanentemente la plurinacionalidad, la interculturalidad, la equidad, la justicia y la inclusión en pro del desarrollo social, económico, turístico y productivo, valorando su patrimonio tangible e intangible y brindando pleno acceso a los servicios públicos en un sistema ordenado y seguro de asentamientos humanos gestionados por la institución municipal de manera efectiva, fortaleciendo los derechos de la naturaleza y el Sumak Kawsay.

Art. 7: Ejes de desarrollo del Cantón Cayambe. – El modelo de desarrollo del cantón Cayambe se sustenta en una visión integral del territorio, que articula las dimensiones ambiental, social, cultural, económica e institucional. En este marco, se definen seis ejes de desarrollo que orientan las políticas públicas y las intervenciones territoriales, en coherencia con las aspiraciones colectivas de la población y los principios constitucionales del Buen Vivir:

- a) Eje 1: Cayambe ambientalmente sostenible.
- b) Eje 2: Cayambe planificado y ordenado.
- c) Eje 3: Cayambe plurinacional, intercultural, participativo, equitativo e incluyente.
- d) Eje 4: Cayambe turístico, productivo y solidario.
- e) Eje 5: Gobierno abierto, eficiente y transparente.

- f) Eje 6: Cayambe inclusivo y con equidad de género (Eje transversal a los cinco ejes anteriores)

Art. 8: Propuesta del PDOT CAYAMBE 2023-2033 a mediano plazo. – La propuesta a mediano plazo formula los programas (27) y proyectos (107) según los cinco ejes de desarrollo. A continuación, se enlista la propuesta a mediano plazo, cuyo detalle se halla desarrollado en el Anexo A de la presente Ordenanza:

Eje 1: Cayambe ambientalmente sostenible.

Programa: Gestión de la calidad ambiental

Proyectos:

- Monitoreo y control del aire, suelo, agua y ruido.
- Cooperación Interinstitucional para el manejo integral e implementación de prácticas sostenibles, ambientales y sociales en cultivos bajo invernadero y otras actividades.
- Plan de gestión integral de fauna urbana en Cayambe.
- Actualización de normativas ambientales.
- Control, autorización y regularización de la explotación de áridos y pétreos en el cantón.

Programa: Gestión integral del ciclo del agua

Proyectos:

- Delimitación física y control de la frontera agrícola en las áreas de mayor conflicto.
- Promoción de prácticas eficientes de uso, siembra y cosecha del agua en las comunidades, fomentando la participación de las mujeres.
- Diagnóstico y Elaboración del Catastro hídrico para el Fondo de agua para la sostenibilidad hídrica territorial.
- Restauración ecológica y programas de conservación en sitios prioritarios asociados a las áreas de protección hídrica del Cantón Cayambe.
- Reforestación con especies vegetales nativas en entornos urbanos y rurales del cantón Cayambe, con énfasis en sectores identificados como de alta vulnerabilidad ecológica o expuestos a riesgos hidrometeorológicos, especialmente inundaciones.
- Conservación activa y restauración del páramo.

Programa: Fortalecimiento de la gestión territorial basada en Información

Proyectos:

- Fortalecimiento de la Unidad de Geomática.

Programa: Programa Integral de Saneamiento Ambiental del Cantón Cayambe

Proyectos:

- Construcción y mantenimiento de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales.

- Ejecución del Plan Maestro de Agua Potable y Alcantarillado.

Programa: Plan Cantonal de Gestión Integral de Riesgos y Adaptación al Cambio Climático.

Proyectos:

- Plan Cantonal de Gestión de Riesgos y Desastres.
- Capacitación y sensibilización barrial y comunitaria en gestión de riesgos.

Eje 2: Cayambe planificado y ordenado.

Programa: Consolidación del núcleo conurbado de Cayambe

Proyectos:

- Rehabilitación de los equipamientos estratégicos de escala urbana de las parroquias San José de Ayora, Cayambe y Juan Montalvo. (Aplican parques, plazas, unidades educativas (*mediante convenios de concurrencia*)-, cementerios, unidades deportivas, y sitios patrimoniales)
- Rehabilitación de las vías que interconectan los equipamientos estratégicos mediante vías completas (Aceras accesibles, mobiliario, arbolado, ciclovía, transporte colectivo y calzada)
- Regeneración del Boulevard del Pretil
- Regeneración del sistema vial compuesto por las vías: Rocafuerte, Juan Montalvo, Córdova Galarza, Víctor Cartagena, Bolívar y Natalia Jarrín
- Regeneración de la plaza de toros
- Dotación de alcantarillado al núcleo urbano conurbado.
- Dotación de agua potable al núcleo urbano conurbado.
- Dotación de recolección de residuos sólidos al núcleo conurbado.

Programa: Patrimonio vivo de Cayambe: Conservación y puesta en valor del patrimonio tangible e intangible del cantón Cayambe

Proyectos:

- Plan especial de gestión y manejo del centro histórico de Cayambe y sus parroquias rurales. (Formulado en base a la delimitación del Centro Histórico en el PUGS).
- Plan de manejo y gestión de los sitios arqueológicos delimitados en el cantón Cayambe.
- Priorización del control de uso y ocupación de suelo en los PIT con uso de protección patrimonio.
- Proyecto de ordenanza para la intervención en edificaciones patrimoniales dentro del cantón Cayambe.

Programa: Equipamientos y espacios públicos para la diversidad.

Proyectos:

- Planificación y diseño de nueva infraestructura de equipamientos públicos para Cayambe urbano y sus parroquias rurales con enfoque de género y accesibilidad universal.

- Rehabilitación y mantenimiento de equipamientos públicos existentes en Cayambe urbano y sus parroquias rurales con enfoque de género y accesibilidad universal.
- Planificación y diseño del polideportivo de escala cantonal.
- Implementación de sedes universitarias en el cantón Cayambe.
- Expropiación de suelo para un parque ecológico intercultural Cayambe.

Programa: Gestión integral del agua y los residuos sólidos

Proyectos:

- Gestión en conjunto con los prestadores comunitarios (juntas administradoras de agua, alcantarillado y sistemas comunitarios) para la aplicación de prácticas alternativas sostenibles para cubrir las demandas de saneamiento de la población rural.
- Generación de cartografía de cobertura del servicio de los prestadores comunitarios (Juntas prestadoras de agua y alcantarillado – Sistemas Comunitarios) en el suelo rural a nivel comunitario
- Estudios de prefactibilidad para la creación de una empresa responsable de la gestión integral de residuos sólidos del cantón Cayambe.
- Gestión de fondos nacionales e internacionales para implementar una gestión integral de residuos sólidos
- Coordinación y ejecución de los planes de mejora en conjunto con los prestadores comunitarios (juntas administradoras de agua, alcantarillado y sistemas comunitarios) para optimizar la calidad del agua potable y la gestión de descargas de agua en el cantón Cayambe.
- Implementación y repotenciación de los colectores en el cantón Cayambe.

Programa: Ordenamiento y control del territorio

Proyectos:

- Elaboración de estudios para el diagnóstico habitacional integral para la dotación de viviendas de interés público y social en el cantón Cayambe.
- Identificación de las reservas de suelo (predios) para la vivienda de interés público y social para la determinación de las zonas de interés social del PUGS.
- Actualización del catastro urbano y rural del cantón Cayambe
- Levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho en el cantón Cayambe para su posterior regulación.

Programa: Movilidad Sustentable

Proyectos:

- Gestión de convenios para el diagnóstico técnico que justifique la ampliación de la E35, priorizando los tramos viales críticos.
- Gestión de convenios que orienten a la ampliación y/o financiamiento para mantener y/o ampliar la E35 en el tramo de Cayambe.
- Gestión de convenios de concurrencia con la Prefectura de Pichincha para la intervención en vías rurales.

- Elaboración de estudios del Plan de Movilidad Sostenible.
- Elaboración del plan vial cantonal.
- Diseño del Terminal Terrestre.
- Expropiación del predio para la construcción del terminal terrestre.
- Planificación, diseño y ejecución de infraestructura vial.

Eje 3: Cayambe plurinacional, intercultural, participativo, equitativo e incluyente.

Programa: Prevención de salud en adolescentes en Cayambe

Proyecto:

- Ejecución de campaña de prevención permanente de embarazo adolescente en coordinación interinstitucional con el MSP y MINEDUC.
- Ejecución de programas para prevenir el consumo de alcohol, drogas y otras sustancias en adolescentes del cantón Cayambe, en coordinación interinstitucional (MIES, MSP y MINEDUC).
- Fortalecimiento de las manifestaciones deportivas del cantón Cayambe.

Programa: Prevención de la desnutrición infantil en Cayambe

Proyectos:

- Proyecto de "Ordenanza de prevención y disminución de la desnutrición crónica infantil en el cantón Cayambe" que incluya los mecanismos para garantizar las fuentes de financiamiento mediante convenios Interinstitucionales.
- Actualización de línea base para el acceso a derechos de niños, niñas y adolescentes en el cantón Cayambe.
- Cooperación interinstitucional para garantizar el servicio de alimentación en los CDI dirigido a niños y niñas de 1 a 3 años.

Programa: Prevención y Protección Integral contra la Violencia de Género

Proyectos:

- Reforma de la "La ordenanza para implementar el sistema cantonal para prevenir y erradicar la violencia contra las mujeres, niñas, adolescentes, jóvenes, adultas y adultas mayores, en todas sus diversidades, en el Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe" orientada a garantizar su aplicación efectiva incluyendo las fuentes de financiamiento.
- Planificación del proyecto para la actualización de la línea base de índices de violencia basada en género del cantón Cayambe.
- Gestión para la certificación del GADIPMC como "Institución Segura, libre de Violencia contra las mujeres." otorgado por las entidades competentes.
- Acompañamiento y seguimiento durante el proceso a víctimas de violencia basada en género e intrafamiliar: "Nosotros te acompañamos".
- Campañas de prevención de violencia basada en género e intrafamiliar.

Programa: Prevención del trabajo infantil en Cayambe

Proyectos:

- Fortalecimiento de la "Mesa intersectorial para la Erradicación Progresiva del Trabajo infantil y la Mendicidad."
- Proyecto preventivo: "Erradicación del trabajo infantil" en cooperación Interinstitucional.

Programa: Sistema Integral de Protección de Derechos

Proyectos:

- Reforma del estatuto orgánico municipal que reconozca las competencias del sistema integral de protección de derechos constituido por el Consejo de Protección de Derechos, la Junta de Protección de Derechos y la Unidad Ejecutora para la Protección de Derechos, en cumplimiento de la normativa nacional vigente.
- Proyecto de "Ordenanza sustitutiva a la codificación de la ordenanza del sistema integral de protección de derechos" Con el objetivo de establecer la administración de los recursos al sistema integral de derechos.
- Gestión interinstitucional para la implementación de infraestructura adecuada para el sistema integral de protección de derechos.
- Fortalecer los consejos consultivos a través de la capacitación permanente con el fin de que participen en la definición de políticas públicas relacionadas con los grupos de atención prioritaria.

Programa: Gestión de la Unidad Educativa Municipal de Cayambe

Proyecto:

- Fortalecimiento de la infraestructura y equipamiento tecnológico para posicionar a la Unidad Educativa entre las mejores del Cantón
- Financiamiento de la Unidad Educativa Municipal de Cayambe para cubrir los gastos administrativos y pago al personal docente.

Programa: Cayambe Segura: Prevención Articulada con la Policía Nacional

Proyectos:

- Formulación del Plan de Seguridad Cantonal
- Conformación de comités de seguridad ciudadana e implementación de encuentros de convivencia ciudadana

Programa: Patrimonio Viva de Cayambe: Conservación, Gestión Participativa y Puesta en Valor del Patrimonio Cultural Tangible e Intangible

Proyectos:

- Preparación integral para la evaluación del Qhapaq Ñan - Patrimonio Mundial UNESCO.
- Levantamiento de información arqueológica como línea base para la gestión del patrimonio

Programa: Gobernanza y gestión intercultural y plurinacional del cantón Cayambe

Proyectos:

- Apoyo a los procesos organizativos comunitarios y a la planificación comunitaria a través de la formulación de los planes de vida comunitarios.
- Fortalecimiento de los espacios culturales, artísticas y tradicionales del Territorio.

Programa: Fortalecimiento de la Gobernanza Intercultural para la Protección Integral de Derechos en Comunidades Indígenas

Proyecto:

- Formación y sensibilización de los gobiernos comunitarios para la creación de normativa comunitaria para fortalecer el sistema de protección integral de derechos.

Eje 4: Cayambe turístico, productivo y solidario.

Programa: Fomento de la economía popular y solidaria.

Proyecto:

- Gestión para la reactivación de centros comunitarios de acopio de leche, **mediante convenios de concurrencia.**
- Programa de capacitación para pequeños productores: producción, manejo, almacenamiento, industrialización, calidad y otros (administrativos y gerenciales).
- Creación de la Marca de origen: "Cayambe", para promoción y comercialización de productos lácteos, como un referente de calidad. Incluyendo la generación de convenios y acuerdos comerciales.
- Granja Agroecológica del cantón (Alineada al Sistema Participativo de Garantía - SPG).
- Escuela de formación en agroecología en concordancia con (SPG), dirigido con mayor énfasis a grupos prioritarios: mujeres, jóvenes, adultos mayores, entre otros. Entre los temas de formación deberán estar: Prácticas ancestrales para el manejo agrícola, gestión social del agua, semillas y bioinsumos, soberanía alimentaria, economía solidaria y otros relevantes para garantizar la soberanía alimentaria y la transición generacional de la agroecología.
- Fortalecimiento y promoción de espacios alternativos de comercialización.

Programa: Fortalecimiento de cadenas de valor sostenible.

Proyecto:

- Estudio de factibilidad para establecer el mecanismo de gestión de mercados y camal municipal (Empresa pública, Unidad Desconcentrada o Dirección).
- Levantamiento catastral de cultivos bajo invernadero del cantón.
- Marco normativo cantonal para el sector florícola

Programa: Apoyo a la pequeña y mediana empresa.

Proyecto:

- Fortalecimiento de la agenda de ferias del cantón Cayambe.
- Clústeres y encadenamientos productivos.
- Centro de innovación y fomento empresarial del cantón.

Programa: Plan integral de Turismo.

Proyecto:

- Actualización del Plan Sostenible de turismo.
- Actualización y/o generación de ordenanzas y normativas.
- Mapeo turístico del cantón mediante iniciativas públicas, privadas y comunitarias.
- Desarrollo de productos turísticos mediante iniciativas públicas, privadas y comunitarias.
- Rehabilitación y optimización del equipamiento e infraestructura turística mediante la gestión interdepartamental e interinstitucional.
- Programa de formación y certificación de calidad: prestadores de servicios turísticos.
- Promoción y posicionamiento turístico a nivel nacional e internacional.

Eje 5: Gobierno abierto, eficiente y transparente.**Programa: Servicios ciudadanos**

Proyecto:

- Actualización de la normativa municipal sobre Cogestión, entre la ciudadanía y el GADIPMC, basado en un enfoque plurinacional e intercultural.
- Impulso a procesos de formación en participación ciudadana con enfoque de género e interculturalidad.

Programa: Fortalecimiento institucional

Proyecto:

- Capacitación del personal del GADIPMC.
- Desarrollo de la cooperación nacional e internacional en el territorio.
- Gestión de financiamiento para ejecución de proyectos emblemáticos
- Elaboración del Plan Estratégico Institucional.
- Levantamiento de procesos del GADIPMC.
- Fortalecimiento de la gestión documental y el archivo institucional.
- Recuperación de la cartera vencida.
- Planificación para la creación de una unidad técnica especializada para el control del uso y aprovechamiento del suelo en el cantón.
- Fortalecimiento de la capacidad operativa del GADIPMC.

Eje 6: Cayambe inclusivo y con equidad de género.

(Eje transversal a los cinco ejes anteriores)

Art. 9: Cayambe inclusivo y con equidad de género. – Se formula como un eje transversal en la aplicación del PDOT CAYAMBE 2023-2033; este sexto eje de desarrollo está orientado a garantizar la integración de un enfoque inclusivo y de género en todos los planes, programas y proyectos del cantón, promoviendo la igualdad de oportunidades, la participación activa de grupos vulnerables como mujeres y diversidades, y la erradicación de brechas estructurales, en coherencia con los principios de plurinacionalidad y Sumak Kawsay.

Art. 10: Alineación con la planificación nacional. - El PDOT CAYAMBE 2023-2033 se alinea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) al 2030, el Plan Nacional de Desarrollo 2023–2033 y la Estrategia Territorial Nacional (ETN) 2024-2025. Esta alineación se detalla en el Cuadro 4 de la fase de propuesta del Anexo A.

Art. 11: Integración con instrumentos complementarios. - El PDOT CAYAMBE 2023-2033 se articula con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), mismo que constituye el componente normativo y regulador del uso del suelo, y se integra al PDOT como parte indivisible de su estructura. El PUGS establece la clasificación del suelo, la zonificación, los parámetros urbanísticos y las disposiciones técnico-normativas que regulan los procesos de ocupación, urbanización, conservación y transformación del territorio, tanto en el suelo urbano como en el rural. Así mismo, se consideran como instrumentos de aplicación complementaria los Planes Parciales que permiten desarrollar de forma específica y detallada; estos planes deberán ser coherentes con el modelo territorial definido en el PDOT CAYAMBE 2023-2033 y aprobados conforme a la normativa vigente.

CAPITULO 3 : SEGUIMIENTO Y MONITOREO

Art. 12: Instancias responsables. – La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial es la entidad rectora responsable de la formulación, actualización e implementación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). Con relación al proceso de seguimiento y evaluación del nivel de cumplimiento del PDOT, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, así como la Dirección de Planificación y Gestión Estratégica, ejercerán sus competencias en función de las atribuciones determinadas en la reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Y Plurinacional del Municipio de Cayambe (GADIPMC), emitido a través de Resolución Ejecutiva No. 157-GADIPMC-DA-2024.

Art. 13: Del Informe Anual Consolidado de Seguimiento y Evaluación del Cumplimiento del PDDT CAYAMBE 2023-2033. – Este informe contendrá el análisis integral de los avances, hallazgos, alertas y recomendaciones derivadas del seguimiento y evaluación de las metas e intervenciones planificadas. El informe deberá incluir, como mínimo, los siguientes componentes:

- a) Seguimiento al Cumplimiento de Metas;
- b) Seguimiento a la Implementación de Programas y Proyectos;
- c) Conclusiones y Recomendaciones; y
- d) Plan de Acción.

El detalle de cómo desarrollar cada uno de estos cuatro ítems, se exponen en el Modelo de Gestión contenido en el Anexo A (Estudios completos de la Actualización del PDOT) de la presente

Ordenanza.

TÍTULO II: PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES.

Art. 14: 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.

El Plan de Uso y Gestión del Suelo es aplicable en todo el territorio del cantón Cayambe, en las comunas, comunidades, organizaciones y entidades de la jurisdicción del Pueblo Kayambi perteneciente a la nacionalidad kichwa, en los barrios existentes en el suelo urbano y rural, personas naturales y/o jurídicas y nacionales o extranjeras que ocupen el territorio o incidan sobre él.

Art. 15: 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.

Art. 16: Finalidad. - La presente Ordenanza tiene como finalidad garantizar y mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón Cayambe a través del 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 y rural del cantón, respetar el patrimonio histórico e intercultural, recuperar y preservar el entorno natural e intercultural.

Art. 17: Vigencia. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) sancionada y ordenada su publicación el 04 de marzo del 2020. En su componente estructurante tendrá vigencia ordinaria de doce años a partir de la fecha de aprobación mediante ordenanza por parte del Concejo municipal, en su componente urbanístico podrá ser actualizado al inicio de cada periodo de gestión municipal de acuerdo con el artículo 30 de la Ley Orgánica de Uso y Gestión del Suelo y con el artículo 8 de la Norma Técnica Uso y Gestión de Suelo y Planes Urbanísticos de GADS.

Art. 18: Naturaleza jurídica y derechos adquiridos. - Las normas contenidas en esta Ordenanza son obligatorias para los propietarios, posesionarios, arrendatarios del suelo, así como para la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planificación urbana, rural y las 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 y no tienen efecto retroactivo.

- Referente a los fraccionamientos y construcciones:

Los fraccionamientos y construcciones, aprobados con anterioridad al 09 de septiembre del 2021 y que no hayan sido escriturados, inscritos y/o catastrados ya no tendrán un valor jurídico y administrativo, en consecuencia, deberán iniciar un nuevo proceso administrativo.

Los fraccionamientos autorizados a partir de la entrada en vigencia del PUGS esto es, a partir del 9 de septiembre de 2021 y hasta antes de la vigencia de la presente ordenanza, dispondrán de un plazo administrativo de 24 meses, para concluir con el trámite pertinente, contado a partir de la entrada en vigencia de esta ordenanza, los fraccionamientos que no hayan sido escriturados, inscritos y/o catastrados dicho plazo sin que se haya cumplido con este proceso, perderá su validez jurídica y administrativa.

- Referente a los fondos de garantía:

Los trámites de construcción que hayan sido aprobados hasta el 31 de diciembre de 2020 contarán con un plazo máximo de 12 meses, a partir de la puesta en vigencia de esta Ordenanza, para solicitar la devolución del fondo de garantía. Esta devolución estará sujeta al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Una copia de los planos Arquitectónicos de Construcción aprobados por el GADIP Municipio de Cayambe.
2. Dos copias del Informe de Aprobación de planos de Construcción.
3. Dos copias del pago del fondo de Garantía.
4. Formulario para la devolución se Fondo de Garantía.
5. Certificación Bancaria donde será depositado el Fondo de Garantía.

Una vez el interesado adjunte toda la documentación, la Gestión Interna de Administración y Control del Territorio emitirá un Informe Favorable de Inspección a la construcción terminada. Se continuará con el trámite de devolución en la Gestión Financiera.

En caso de que no se cumpla con toda la documentación, el monto correspondiente al fondo de garantía no será devuelto y pasará a formar parte de los fondos de la municipalidad.

Art. 19: Glosario. - Para efectos de esta Ordenanza se aplicarán los siguientes términos, siglas y abreviaturas:

Acera. Parte lateral de la vía pública comprendida entre el lindero frontal del predio y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones. Espacio que no podrá ser utilizado para otro fin.

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.

Aprovechamiento urbanístico: Determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.

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.

Área Edificable Computable. Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semiabiertas o abiertas excluyendo la tapa grada.

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

Área útil urbanizable. Es la superficie de suelo, en la que se pueden realizar procesos de edificación y urbanización. Se obtendrá de descontar del área total, el área correspondiente a derechos de vías del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, áreas de conservación y protección de los recursos naturales, franjas de protección de ríos y quebradas, áreas de protección especial como: oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción a centrales hidroeléctricas y canales de riego o acequias.

Área verde. Espacios verdes o recreativos de uso y acceso público.

Áreas de protección. Son los retiros establecidos por esta Ordenanza a lo largo de los ríos, quebradas, taludes, canales, redes matrices de agua potable, colectores de alcantarillado, oleoductos, poliductos, redes eléctricas de alta tensión; ya sean de propiedad público o privada, en las cuales no se permite ningún tipo de edificación.

Asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Barrio. Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que llegan a ser la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal.

Beneficios. Constituyen las rentas o utilidades potenciales generadas por los bienes inmuebles a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidos en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

Borde superior de quebrada. Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimitan la quebrada en ambos lados o un talud por el lado en la parte más alta. Además de su cauce o fondo los taludes forman parte de la quebrada por lo tanto deben ser incluidos al momento de establecer el borde superior de quebrada.

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 especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, muros de contención, bardas cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

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 en los sistemas de riego por gravedad.

Ciudad. Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

Código de edificabilidad. Determina la cantidad de construcción permitida en un terreno. Es la relación entre la superficie construible y la superficie total del terreno, y se expresa en metros cuadrados (m^2) o como un porcentaje. Especifica la forma de ocupación del suelo, el lote mínimo, la altura máxima de las construcciones y el coeficiente de ocupación del suelo.

Coeficiente de ocupación del suelo (COS). Es la relación entre el área edificada útil solo en planta baja y el área total del lote.

Coeficiente de utilización del suelo (COS TOTAL). Es la relación entre el área total edificada útil y el área del lote.

Compensación de áreas verdes. Para los casos de excedentes de áreas y de haber la necesidad del propietario de fraccionar, deberá dejar el porcentaje correspondiente de áreas verdes, y en caso de que el GADIP Municipio de Cayambe tenga la necesidad de hacer obra pública, se procederá a la compensación respectiva de conformidad al cálculo realizado por la Gestión de Obras Públicas o área pertinente.

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, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. Forman parte de este componente la determinación de la estructura urbana, la clasificación del suelo y la definición del límite urbano.

Componente urbanístico. Es la normativa para el aprovechamiento urbanístico como que define la regulación de uso, ocupación de suelo, habilitación del suelo y edificación, determinados por la zonificación de polígonos de intervención, tratamientos urbanísticos.

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

Derecho de vía. Es una franja de terreno colindante a la vía existente o proyectada destinada para el ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos; su ancho se mide desde el eje vial hacia los terrenos afectados; cualquier edificación debe considerar para su retiro frontal la franja de derecho de la vía.

Desarrollo urbano. Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el

disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

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

Eje Vial. El eje vial se refiere a la línea central o de simetría de una calzada, la cual determina el trazado y la geometría de la vía. Esta línea guía el diseño de curvas, pendientes y la distribución de carriles, siendo crucial para la planificación y construcción de infraestructuras viales seguras y eficientes.

Equipamiento. Es todo elemento, tanto edificios como espacios cubiertos o abiertos en predios destinados al servicio comunitario de la ciudad, para satisfacer las necesidades de la población. Abarca desde edificios como escuela, centros de salud, parques, plazas, etc.

Espacios públicos. Corresponde al territorio de la ciudad donde cualquier persona tiene derecho a estar y circular libremente y están destinados para el uso y disfrute colectivo como: Las calles, ceras, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas; las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes; las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; las áreas verdes y comunales de las urbanizaciones particulares se considerarán de uso y dominio público siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad; los demás espacios y bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

Estacionamiento. Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

Estándares urbanísticos. Constituyen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda de interés social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socioeconómicas y culturales del lugar.

Esteros. es un cauce natural pequeño y poco profundo, por donde escurre agua de forma lenta o intermitente (sobre todo en época de lluvias), que drena quebradas y laderas hacia ríos mayores y puede formar zonas húmedas en el fondo del valle.

Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los

cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Fraccionamiento forzoso o de hecho: Es el resultado de fraccionamiento ocasionado por la aplicación del plan vial cantonal, por la existencia de una acequia, canal, quebrada o ventas parciales de lotes;

Frente mínimo. Distancia mínima del lindero frontal con respecto a la vía existente que debe observarse en la propuesta de lotes para subdivisión fraccionamiento o urbanización. En casos excepcionales en los cuales la propuesta de fraccionamiento/urbanizaciones/lotizaciones se proyecten vías internas privadas se considerará el frente mínimo al lado más pequeño que tengan los lotes producto de la subdivisión, con el fin de evitar lotes desproporcionados.

Hábitat. Es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

Habitabilidad. Está determinada por la relación y adecuación entre el hombre y su entorno, y se refiere a cómo cada una de las escalas territoriales es evaluada según su capacidad de satisfacer las necesidades humanas; La habitabilidad de una vivienda es su capacidad para ser habitada en condiciones adecuadas por el ser humano. Para determinarlas, existe una normativa que establece ciertos requisitos mínimos para que una vivienda pueda ser utilizada como hogar.

Infraestructura. Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

Lote. Área de terreno ocupada o destinada al aprovechamiento urbanístico 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 de aprovechamientos y en la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

Lotización. Se considera lotización, a la división de un terreno en el área Rural con fines de vivienda, con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto, que se encuentren ubicadas en suelo técnicamente consideradas como rurales que tengan factibilidades inmediatas o mediatas de los servicios básicos.

Local habitable. Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas, bodegas, espacios cubiertos donde se desarrollan los procesos productivos, comerciales o de servicio.

Manzana. Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo, los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento

obligatorio para la actuación urbanística.

Nivel natural del terreno. Es el que tiene el terreno antes de iniciar los trabajos de nivelación.

Ocupación del suelo. Se refiere a la proporción del terreno que está cubierta por construcciones (edificios, estructuras, instalaciones), esta puede expresarse mediante indicadores como el COS.

Pendiente. Es la inclinación respecto de la línea horizontal, de un elemento natural o constructivo.

Planes de vida comunitaria. Un Plan de Vida Comunitaria es un instrumento de planificación y gestión integral que elaboran las comunidades, mediante un proceso participativo y consensuado, para definir su visión de desarrollo, bienestar, identidad cultural y uso de su territorio a largo plazo, siempre que no se contraponga a lo establecido en la normativa cantonal y nacional vigente.

Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

Primer grado de Consanguinidad. Es una forma de medir el parentesco por sangre entre dos personas. En este caso se refiere exclusivamente a la relación ascendente o descendente directa de padre a hijos.

Segundo grado de Consanguinidad. Es una forma de medir el parentesco por sangre entre dos personas, tomando en cuenta las generaciones que las separan. En este caso se refiere exclusivamente a la relación ascendente o descendente de Abuelos a Nietos.

Primer grado de Consanguinidad colateral. Es una forma de medir el parentesco por sangre entre dos personas, tomando en cuenta las generaciones que las separan. Se refiere a la relación de parentesco entre hermanos.

Retiro de construcción. Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas, esta medida se toma horizontalmente y perpendicularmente al lindero, superficie la cual no puede edificarse.

Residencial de baja densidad. son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura.

Residencial de mediana densidad. son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el barrio o un sector de mayor área dentro de la ciudad.

Residencial de alta densidad. son zonas residenciales con mayor ocupación (a nivel de edificabilidad) que permiten actividades comerciales, económicas y equipamientos que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad. En esta categoría pueden construirse edificaciones de mayor altura.

SBU. Salario Básico Unificado.

Sistemas públicos de soportes. Infraestructura para la dotación de servicios básicos y los

equipamientos sociales y de servicios requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

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.

Talud. Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

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 aprobadas por ordenanza o resolución.

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

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

Vías Arteriales. Enlazan vías expresas y vías colectoras. Articulan grandes áreas urbanas entre sí. Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas. Permiten una velocidad de operación hasta 50 km/h. Permiten la circulación de transporte público, del tráfico pesado mediante regulación, acceso a predios frentistas.

Vías Colectoras. Enlazan las vías arteriales y vías locales. Articulan sectores urbanos. Permiten una velocidad de operación hasta 50 km/h. Permiten la circulación de transporte público, del tráfico pesado mediante regulación, acceso a predios frentistas. Los cruces en intersecciones se realizan a nivel e incluyen señalización y semaforización, permite el estacionamiento de vehículos

Vías Locales. Se constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan con las vías colectoras. Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos. Tiene prioridad la circulación peatonal. Permiten una velocidad de operación hasta 30 km/h. Admiten medidas de moderación de tráfico. Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad. Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo. Dan acceso a los predios frentistas. Todas las intersecciones son a nivel y permiten el estacionamiento lateral.

Vivienda, unidad. Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

Vivienda de interés social. Es aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares, el MIDUVI es el organismo que determina el carácter social de las viviendas o proyectos habitacionales.

Volado o voladizo: en construcción es un elemento estructural que sobresale de la línea de la fachada de un edificio sin apoyos verticales directos en su extremo libre.

El volado máximo permitido será de cero puntos sesenta metros (0,60 m). En caso de requerirse una proyección mayor, esta deberá contar con justificación técnica mediante planos estructurales y memoria de cálculo, debidamente suscritos por un profesional responsable y aprobados por la autoridad competente.

La autorización de volados que excedan la medida máxima establecida estará condicionada a que no se vulneren los retiros mínimos previstos en esta ordenanza y demás normativa aplicable.

En el caso de volados que se proyecten sobre aceras, la longitud máxima permitida será igualmente de cero puntos sesenta metros (0,60 m).

Zonificación. Consiste en la presentación tipológica de los aprovechamientos y normas urbanísticas de ocupación y edificabilidad asignada por polígonos de intervención territorial (PITs) de acuerdo a sus características homogéneas de estructura predial y morfológicas propuestas por el PUGS. En esta presentación se articulan las asignaciones de dimensiones de lote y frente mínimo y los aprovechamientos relacionados con: formas de ocupación, coeficientes de ocupación, aislamientos y alturas de edificación a observarse en cada predio.

Art. 20: Elementos del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El PUGS CAYAMBE 2023-2033 forma parte constitutiva de la presente Ordenanza como Anexo B. Este documento anexo se compone de:

- Fase I-Preliminar.
- Fase II-Diagnóstico
- Fase III-Propuesta: Propuesta de Actualización de Plan de Uso y Gestión que contiene: Atlas Mapas de Propuestas Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- Fase IV de Ordenanza que contiene Anexos No. 1 "Atlas Ordenanza Plan de Uso y Gestión de Suelo," Anexo No. 2 "Patrimonio", Anexo No. 3 "Normativa CP9 y CC1" y Anexo Nro. 4 "Estándares Urbanísticos".

Art. 21: 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 2: COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL TERRITORIO

Art. 22: Del componente estructurante. - Se constituye por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

SECCIÓN PRIMERA - CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 23: Clasificación del suelo. - El suelo del cantón Cayambe se clasifica en urbano y rural. El

Cantón Cayambe tiene una superficie cantonal de 120.127,03 ha, de las cuales el suelo urbano corresponde al 2,08% del total cantonal con una superficie de 2.502,05 ha, y una superficie de 117.624,98 ha de suelo rural correspondiente al 97,92%. **Ver Mapa No. 2** (Atlas Propuesta PUGS).

Tabla No. 1

Clasificación del suelo del cantón Cayambe

No.	PARROQUIA	AREA RURAL (HA)	AREA URBANA (HA)	TOTAL
1	CAYAMBE	3.260,37	797,75	4.058,12
2	JUAN MONTALVO	20.911,37	515,03	21.426,40
3	SAN JOSÉ DE AYORA	12.816,77	262,74	13.079,51
4	ASCAZUBI	2.977,98	479,82	3.457,80
5	CANGAHUA	33.500,98	61,54	33.562,52
6	OLMEDO	39.733,32	190,19	39.923,51
7	SANTA ROSA DE CUZUBAMBA	2.018,37	162,50	2.180,87
8	OTON	2.405,82	32,48	2.438,30
	TOTAL	117.624,98	2.502,05	120.127,03

La Clasificación General del Suelo y sus delimitaciones podrá ser actualizada luego de doce años contados desde la primera aprobación del plan de uso y gestión del suelo.

SUELO URBANO

Art. 24: 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, públicos y en su conformación y tramas presentan una red vial que en su mayoría conecta espacios públicos y privados. En esta categoría se considera también el suelo urbano parroquial principalmente de las cabeceras parroquiales 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 subclasifica en: consolidado, no consolidado y protección.

Art. 25: 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.

Art. 26: 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.

Art. 27: Suelo Urbano de Protección. - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. A los suelos urbanos de protección se incorporarán

también las áreas de protección de cuerpos hídricos.

Todas las parroquias urbanas y rurales del cantón cuentan con suelo urbano y la respectiva subclasificación, que se resume en la siguiente tabla:

Tabla No. 2

Subclasificación del suelo urbano del cantón Cayambe

	SUELO URBANO CONSOLIDADO (ha)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ha)	SUELO URBANO DE PROTECCIÓN (ha)	TOTAL (Ha)
A5CÁZUBI	103,43	318,59	57,79	479,81
CANGAHUA	12,58	46,01	2,94	61,53
CAYAMBE	332,27	438,68	26,90	797,85
JUAN MONTALVO	98,86	345,64	70,54	515,04
OLMEDO	37,73	150,37	2,09	190,19
OTÓN	14,47	16,56	1,45	32,48
SAN JOSÉ DE AYORA	47,62	193,82	21,30	262,74
SANTA ROSA DE CUZUBAMBA	9,02	140,99	12,49	162,50

Ver Mapas No. 18 al 25 (Atlas Mapas de Propuesta PUGS).

SUELO RURAL

Art. 28: Suelo Rural. - 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.

Art. 29: Suelo Rural de Producción - 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.

Art. 30: Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo.- Es el suelo rural previsto por la autoridad competente nacional o local, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables donde debe cumplirse el derecho a la consulta previa libre e informada a las comunas, comunidades, organizaciones y entidades de la jurisdicción del pueblo Kayambi de la nacionalidad Kichwa, dentro de su territorio, conforme al artículo 57 numeral 7 de la Constitución de la República del Ecuador, garantizando así los derechos colectivos, de la naturaleza y un equilibrio ambiental, con apego a la Constitución y la Ley.

Art. 31: 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, tales como: páramos, cuencas, microcuencas, áreas de protección hídrica y sistemas hídricos del cantón. No es un suelo apto para actividades urbanas de ningún tipo, extractivas, industriales, agro productivas y conforme al artículo 19 No. 4 de la LOOTUGS se restringe su fraccionamiento y los usos que no sean compatibles con sus características de protección, en todos estos casos se respetara los tipos de propiedad garantizados en la Constitución y la Ley. Se exceptúan de esta prohibición las actividades de producción agrícola sostenible, frutícolas o forestales que se producen en laderas y con técnicas de conservación de suelos.

Art. 32: 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. La transformación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano se hará obligatoriamente a partir de la aprobación de un Plan Parcial.

La subclasificación del suelo rural por parroquias se resume en la siguiente tabla:

Tabla No. 3

Subclasificación del suelo rural por parroquia en el cantón Cayambe (Cifras en hectáreas)

PARROQUIA	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO (ha)	EXPANSIÓN URBANA (ha)	PRODUCCIÓN (ha)	PROTECCIÓN (ha)	TOTAL (ha)
ASCÁZUBI	-	-	2.397,10	580,88	2.977,98
CANGAHUA	194,43	-	18.870,03	14.436,52	33.500,98
CAYAMBE	-	19,25	1.687,62	1.553,50	3.260,37
JUAN MONTALVO	-	-	4.521,16	16.390,21	20.911,37
OLMEDO	56,05	-	8.077,82	31.599,45	39.733,32
OTÓN	-	-	1.847,07	558,75	2.405,82
SAN JOSÉ DE AYORA	49,68	-	7.285,83	5.481,26	12.816,77
SANTA ROSA DE CUZUBAMBA	4,00	-	2.003,75	10,61	2.018,36
TOTAL CANTÓN	304,16	19,25	46.690,38	70.611,18	117.624,97

Ver Mapas No. 3 al 11 (Atlas Mapas de Propuesta PUGS).

CAPITULO 3: COMPONENTE URBANÍSTICO.

Art. 33: 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 y planes maestros sectoriales de iniciativa pública, privada y comunitaria, en armonía con el modelo territorial definido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN PRIMERA - POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Art. 34: Polígonos de intervención territorial. - Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidos a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Art. 35: Tratamientos urbanísticos. - Los tratamientos urbanísticos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico.

Art. 36: Tratamientos urbanísticos del suelo urbano. - Los tratamientos aplicables al suelo urbano del cantón Cayambe son: conservación, consolidación, sostenimiento, renovación, mejoramiento integral, desarrollo y desarrollo restringido.

Tratamiento de conservación. - Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Tratamiento de Consolidación. - Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

Tratamiento de Sostenimiento. - Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Tratamiento de Renovación. - Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los

sistemas públicos de soporte.

Tratamiento de Mejoramiento Integral. - Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

Tratamiento de Desarrollo. - Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Tratamiento de Desarrollo restringido: Se aplica a zonas residenciales de baja densidad en los cuales se identifica áreas con baja aptitud constructiva o que son propensas a afectaciones volcánicas por lahares; y, polígonos de intervención territorial definidos como “zona de influencia patrimonial” en el que se permite la construcción restringida (construcciones con altura máxima de dos pisos) y limitada implantación de usos comerciales, de servicios y equipamientos. En los polígonos de intervención territorial con este tratamiento y que sean zonas propensas a deslizamientos y afectaciones volcánicas, se deben crear zonas de amortiguamiento con vegetación y obras de protección. Se deberá implementar sistemas de monitoreo y alerta temprana, así como controlar el uso de materiales resistentes al impacto de flujo de escombros y agua.

Tratamiento de Recuperación. - Se aplica a aquellos suelos urbano de protección que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico por contaminación ambiental, cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Los tratamientos urbanísticos aplicados a suelo urbano por parroquias, se resume en la siguiente tabla:

Tabla No. 4

Tratamientos urbanísticos aplicados al suelo urbano del cantón Cayambe

PARROQUIA	CONSERVACIÓN (Ha)	CONSOLIDACIÓN (Ha)	DESARROLLO (Ha)	DESARROLLO RESTRINGIDO (Ha)
ASCÁZUBI	67,25	221,87	96,60	-
CANGAHUA	8,54	41,28	-	-
CAYAMBE	50,12	287,33	110,04	56,60
JUAN MONTALVO	39,86	223,08	122,56	11,49
OLMEDO	24,62	-	150,37	-
SAN JOSÉ DE AYORA	16,42	93,46	91,62	13,79
SANTA ROSA DE CUZUBAMBA	11,02	140,99	-	-
OTÓN	1,45	-	16,56	-

PARROQUIA	MEJORAMIENTO INTEGRAL (Ha)	RECUPERACIÓN (Ha)	RENOVACIÓN (Ha)	SOSTENIMIENTO (Ha)
ASCÁZUBI	-	-	-	94,09
CANGAHUA	3,57	-	-	8,15
CAYAMBE	-	21,28	11,06	261,31
JUAN MONTALVO	-	8,98	-	109,06
OLMEDO	-	2,09	-	13,10
SAN JOSÉ DE AYORA	-	21,30	-	26,15
SANTA ROSA DE CUZUBAMBA	-	1,47	-	9,02
OTÓN	-	-	-	14,47

Ver Mapas No. 27 al 34 (Atlas Mapas de Propuesta PUGS).

Art. 37: Tratamientos urbanísticos en suelo rural. - Los tratamientos aplicables al suelo rural del cantón Cayambe son: Tratamiento de Promoción Productiva, Tratamiento de Recuperación, Tratamiento de Mitigación, Tratamiento de Conservación y Tratamiento de Desarrollo.

Tratamiento de Promoción productiva. - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Tratamiento de Recuperación. - Se aplica a aquellas zonas de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

Tratamiento de Mitigación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

Tratamiento de Conservación. - Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

Tratamiento de Desarrollo. - Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

Los tratamientos urbanísticos aplicados a suelo rural por parroquias, se resume en la siguiente tabla:

Tabla No. 5

Tratamientos urbanísticos aplicados al suelo rural del cantón Cayambe

TRATAMIENTOS POR PARROQUIA (Cifras en hectáreas)						
PARROQUIA	Conservación	Desarrollo	Promoción productiva	Recuperación	Mitigación	TOTAL
Ascázubi	580,88		2.395,80			2.976,68
Cangahua	8.657,76		18.907,75	5.738,89	194,43	33.498,83
Cayambe	304,30	19,25	1.677,05	1.259,78		3.260,38
Juan Montalvo	13.243,58		4.425,84	3.241,95		20.911,37
Olmedo	22.854,74		7.632,47	9.190,06	56,05	39.733,32
Otón	588,12		1.808,67	9,03		2.405,82
San José de Ayora	1.502,71		7.248,14	4.016,24	49,68	12.816,77
Santa Rosa de Cuzubamba	592,90		1.414,07	7,40	4,00	2.018,37
TOTALES	48.324,99	19,25	45.509,79	23.463,35	304,16	117.621,54

Ver Mapas No. 35 al 43 (Atlas Mapas de Propuesta PUGS).

SECCIÓN SEGUNDA - USOS DE SUELO

Art. 38: 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 con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en esta Ordenanza para las zonas o sectores específicos determinados en el territorio, conforme con su clasificación y subclasificación del suelo. Los usos de suelo se clasifican en generales y específicos.

Art. 39: Usos generales. - Son los que predominan y caracterizan a un determinado polígono o zona de reglamentación y son los siguientes: uso residencial, uso mixto o múltiple, uso industrial, uso equipamiento, uso protección del patrimonio histórico y cultural, uso comercial y de servicios, uso de protección, uso producción agropecuaria y uso aprovechamiento extractivo.

Los usos generales asignados a los polígonos de intervención territorial en suelo urbano se encuentran en los mapas adjuntos de Usos de Suelo (**Mapa No. 54 al 61 del Atlas Mapas de Propuesta PUGS**).

Los usos generales asignados a los polígonos de intervención territorial en suelo rural se encuentran en los mapas adjuntos de Usos de Suelo (**Mapa No. 45 y del Mapa No. 62 al 69 del Atlas Mapas de Propuesta PUGS**).

Art. 40: Usos específicos. - Son los que definen y particularizan las actividades en cada uso general. Los usos específicos son: complementario o permitido, restringido o condicionado y prohibido. En las tablas No. 6 a la No. 15 de esta Ordenanza que detallan las actividades de cada uso general.

Los usos permitidos y restringidos por cada polígono de intervención territorial, urbano y rural se encuentran en los mapas de zonificación adjuntos en el **ANEXO No. 1 ATLAS MAPAS** de esta ordenanza.

SECCIÓN TERCERA - USOS GENERALES DE SUELO

Uso de Suelo Residencial

Art. 41: Uso General 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.

Art. 42: Clasificación del uso residencial. - Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan para suelo urbano tres tipos generales de uso residencial con sus respectivas subclasificaciones que se definen territorialmente:

Residencial 1 (R1), son zonas de uso residencial de mediana densidad correspondiente a suelo urbano consolidado, en las que se permite la presencia de actividades económicas y equipamientos de nivel barrial y comercios y servicios y equipamientos de nivel parroquial definidos en la Tabla No. 6 de esta Ordenanza.

El Uso Residencial 1 se subclasifica 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 de baja densidad correspondiente a suelo urbano no consolidado, 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. 6 de esta Ordenanza.

El Uso Residencial 2 se subclasifica 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

Tabla No. 6

Clasificación y actividades del uso general residencial en suelo urbano

USO GENERAL (URBANO)	CÓDIGO	ACTIVIDADES
RESIDENCIAL 1 (R1)	R1A	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, condominios, conjuntos habitacionales, proyectos en propiedad horizontal. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial.
	R1B	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, parroquial permitidas o restringidas.
	R1R	Vivienda unifamiliar. Actividades económicas de nivel barrial.
RESIDENCIAL 2 (R2)	R2A	Vivienda unifamiliar y multifamiliar, condominios, conjuntos habitacionales, proyectos en propiedad horizontal. Actividades económicas y equipamientos de nivel barrial
	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.

Uso Residencial Rural: El uso de suelo residencial rural se ubica en suelo de producción agropecuaria y se clasifica acorde la consolidación de asentamientos humanos o comunidades. El Cantón Cayambe se caracteriza por una alta presencia de comunidades dispersas en todo el territorio cantonal. La clasificación del uso residencial rural se indica a continuación:

Tabla No. 7**Clasificación y actividades del uso residencial en suelo rural**

USO	CÓDIGO	TIPOLOGIA	CONCEPTO
Residencial Rural	RR	Consolidado rural regular	Son zonas con características de asentamientos humanos o centralidades rurales que mantienen actividades económicas de tipo rural. Se permiten actividades y equipamientos acorde a centros poblados.

Residencial Rural (RR)	Residencial Rural Agrícola 1	RRA1	Consolidación en zonas de producción	Son zonas con características de asentamientos humanos o centralidades rurales con media densidad poblacional, donde existen viviendas y actividades agrícolas y pecuarias para consumo local compatibles entre sí.
	Residencial rural Agrícola 2	RRA2	Consolidación en zonas de producción	Son zonas de uso agrícola con baja densidad poblacional, donde existen viviendas dispersas y actividades agrícolas, pecuarias y pesca de producción para consumo local y nacional.
	Residencial Rural Restringido	RRR	Zona de riesgo	Viviendas afectadas por riesgos naturales.

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).

Art. 43: Uso General Mixto o Múltiple. - Corresponde al uso asignado a los predios con frente a los ejes arteriales o a las áreas destinadas a centralidades de suelo urbano en las que pueden coexistir residencia, comercios y servicios, industrias de bajo impacto y equipamientos compatibles de acuerdo con las disposiciones de esta Ordenanza. El uso de suelo mixto se clasifica de la siguiente manera:

Tabla No. 8

Clasificación y actividades del uso de suelo general mixto o múltiple

USO GENERAL (URBANO)	CÓDIGO	ACTIVIDADES
MIXTO O MÚLTIPLE	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.
	M3	Usos diversos de carácter parroquial y cantonal en sobre el eje de la panamericana E35

Art. 44: 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 puede ubicarse en suelo urbano o rural y se clasifica de acuerdo con 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 peligroso.

Industrial de bajo impacto. - Corresponde a las industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos menores a 60dB, malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos, son compatibles con usos residenciales y comerciales.

Industrial de mediano impacto. - Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial

Industrial del alto impacto. - Corresponde a las industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o residuos sólidos, su localización debe ser particularizada.

Industrial Peligroso. - Corresponde a las industrias en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas.

Tabla No. 9

Clasificación y actividades del uso de suelo industrial

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	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).
		Servicios de Corte Laser
		Cerámica en pequeña escala.
		Bloqueas artesanales, Ventas y Fabricación de Ladrillos (Horno de Ladrillos)
		Elaboración de cerveza artesanal.
		Fabricación de confites y frituras artesanales.
		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.
		Producción y comercialización de productos lácteos de pequeña escala (hasta 2000 litros diarios).
		Taller de estructuras metálicas.
INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO	12	Agroindustrial.
		Fabricación de láminas asfálticas.
		Fabricación de alimentos para animales.
		Fabricación de confites y frituras industriales.
		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 derivados.
		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.
		Productos plásticos.
		Fabricación de vidrio.
		Productos de vidrio.
		Ladrilleras.
		Productos de cerámica.
		Productos de porcelana.
		Tanques.
		Bloqueras.
		Fabricación de baldosas.

INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO	12	Productos de cal.
		Productos de yeso.
		Fabricación de losetas de recubrimiento.
		Tubos de cemento.
		Muebles y accesorios metálicos.
		Industria metalmecánica.
		Centrales frigoríficas.
		Plantas frigoríficas.
		Fabricación de aire acondicionado.
		Electrodomésticos y línea blanca.
		Producción de conductores eléctricos y tuberías plásticas.
		Producción de artefactos eléctricos.
		Fabricación de productos de grafito.
		Fabricación de discos, cintas magnéticas.
		Producción de instrumentos y suministros de cirugía dental.
		Producción de aparatos ortopédicos.
		Producción de aparatos protésicos.
		Motocicletas de deporte.
		Fabricación de muebles de madera – industrial.
		Fabricación de colchones sin polimerización.
		Productos plásticos – industrial.
		Laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas (industrial).
		Construcción y operación de fábricas para elaboración de mezcla de fertilizantes de base biológica.
		Laboratorios de análisis de sustancias diversas.
INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	13	Fabricación de cemento.
		Camal, faenamiento de animales – mataderos.
		Procesamiento de gelatinas.
		Destilación, mezcla, fabricación de bebidas no alcohólicas.
		Industria tabacalera.
		Procesamiento de productos fibras artificiales.
		Tinturado de textiles y pieles - industrial con tinturado.
		Curtiembre.
		Producción y comercialización de fertilizantes, abonos.
		Fabricación de caucho natural o sintético.
		Producción y comercialización de plaguicidas, desinfectantes.
		Producción de carbón vegetal.
		Fabricación de pinturas, barnices, lacas, resinas sintéticas.
		Fabricación de tinta.

		Fabricación de jabón - industrial con proceso de saponificación.
		Fabricación de detergentes – general.
		Proceso con reacción química.
		Fabricación de productos de plástico - con polarización y tinturado.
		Hormigoneras.
		Fabricación de asfalto o productos asfálticos.
		Fabricación de productos primarios del hierro y acero.
		Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varillas, vigas, rieles).
		Fabricación de productos metálicos.
		Industria metalmecánica.
		Fabricación de maquinaria agrícola.
		Maquinaria para especies mayores.
		Fabricación de maquinaria para la construcción.
		Fabricación y montaje de camiones.
		Gestión de residuos sólidos no peligrosos.
		Planta de tratamiento y energía eléctrica.
		Centrales termoeléctricas.
		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.
INDUSTRIA PELIGROSA	14	Plantas de Abastecimiento de GLP (gas licuado de petróleo).
		Plantas de Envasado de GLP (gas licuado de petróleo).
		Fábricas de ácido: sulfúrico, fosfórico, nítrico, clorhídrico, pícrico.
		Construcción y operación de fábricas para formulación de pesticidas y otros productos químicos de uso agrícola.
		Explosivos y accesorios (fabricación y almacenamiento, importación y comercialización cumpliendo las disposiciones de la materia).
		Fabricación y recuperación de baterías de automotores.
		Bio remediación e incineración de residuos tóxicos.
		Pirotecnia artesanal.

Art. 45: Condiciones de implantación y ajuste de la clasificación. - Toda actividad industrial nueva o existente debe contar con la respectiva regularización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente a través del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) 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 detallados 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 encargadas de la gestión ambiental, de la gestión de riesgos y el Cuerpo de Bomberos del Cantón Cayambe, emitirán los respectivos informes para el proceso de clasificación, en relación a los impactos que ocasionen, observando el Catálogo de Categorización Ambiental Nacional (CCAN) del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) y la normativa nacional vigente, clasificación que remitirán a la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para que se emita el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo con la actividad solicitada. 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 en las zonas que han sido determinadas por el plan de uso y gestión del suelo.

La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; la prevención y control de la contaminación de las aguas derivadas de la actividad industrial; las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica, y las actividades que generen ruidos o vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la normativa nacional vigente en relación a la materia.

Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse a la Resolución de la Agencia de Regulación y Control Hidrocarbúrico 1 según Registro Oficial 433 de 10 de febrero del 2015 u la Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 1534 incluido lo referente al control.

En los usos de suelo industriales de mediano impacto, alto impacto y alto riesgo, se permitirá la actividad de tratamientos de desechos orgánicos para su transformación, que incluyen la producción de compost con desechos orgánicos y su comercialización.

Art. 46: 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 (EAP), funerarios (EF), transporte (ET), infraestructura (EI), especial (EP) y abastecimiento (EA); por su naturaleza y su radio de influencia se consideran como barrial/comunitario; parroquial; de ciudad o cantonal.

Tabla No. 10
Clasificación y actividades del uso equipamiento

USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
	BARRIAL/COMUNITARIO	EE1	Escolar (nivel básico) y preescolar (unidad educativa).

EDUCACIÓN (EE)	PARROQUIAL	EE2	Colegios secundarios.
			Unidades educativas (niveles básicos y bachillerato).
			Institutos de educación especial.
			Centros e institutos tecnológicos superiores.
			Centros de investigación y experimentación- como parte de una institución pública o privada.
			Centros artesanales y ocupacionales.
			Institutos de idiomas.
			Cursos y capacitación.
			Institutos Tecnológicos
			Academia de artes marciales.
			Academias de Nivelación
			Agencia de modelos.
			Centros de enseñanza para conductores profesionales.
			Centro de nivelación académica.
			Escuelas de conducción.
	CANTONAL	EE3	Universidades / Sedes de Educación Superior y escuelas politécnicas
CULTURAL (EC)	BARRIAL/COMUNITARIO	EC1	Centros de Gestión Intercultural
			Bibliotecas barriales.
	PARROQUIAL	EC2	Teatros, auditorios y cines nuevos y existentes hasta 150 puestos
			Bibliotecas y centros de documentación.
			Museos de artes populares.
			Centros de promoción popular y centros culturales nuevos y existentes
			Galerías públicas de arte
			Salas de exposiciones
			Centros culturales.
			Casas de la interculturalidad
	CANTONAL	EC3	Teatros, auditorios y salas de cine mayores a 300 puestos.
			Cine al aire libre, Autocine
			Zoológicos
			Cinematecas.
			Hemerotecas.

			Centro de exposiciones y eventos
			Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, jardín botánico, miradores, observatorios.
			Subcentros de salud.
SALUD (ES)	BARRIAL/COMUNITARIO	ES1	Centros de salud.
	PARROQUIAL	ES2	Hospital del día.
			Clínicas con un máximo de quince camas de hospitalización
			Centros de rehabilitación.
			Clínica hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.
	CANTONAL	ES3	Consultorios médicos de 6 a 20 unidades de consulta.
			Hospital regional.
			Hospital de especialidades
			Centros infantiles, casas cuna y guarderías.
	BARRIAL/COMUNITARIO	EB1	Centros de estimulación temprana.
			Centros de reposo.
BIENESTAR SOCIAL (EB)	PARROQUIAL	EB2	Asilos de ancianos, centros geriátricos.
			Albergues de asistencia social.
			Orfanatos
			Centros de formación juvenil y familiar
			Centros correccionales y de protección de menores.
	CANTONAL	EB3	Albergues de asistencia social de más de cincuenta camas.
			Albergues de fauna urbana.
			Parques infantiles, parque barrial, parques de recreación pasiva.
	BARRIAL/COMUNITARIO	ED1	Canchas deportivas públicas y/o de alquiler.
			Gimnasios: con equipo básico (incluye sala de aeróbicos).
			CrossFit, halterofilia, calistenia.
			Escuela deportiva.
			Parque zonal
	PARROQUIAL		Coliseos y polideportivos (hasta 2500 personas).

RECREATIVO DEPORTE (ED)	Y	ED2	Estadios (hasta 2500 personas).
			Plazas de toros (hasta 1000 personas).
			Piscinas.
			Centro de espectáculos.
			Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados.
			Galleries.
			Paintball.
			Termas y balnearios.
	CANTONAL	ED3	Pista de patinaje.
			Karting.
			Canchas de Tenis, canchas de Padel
			Parque de diversión o de atracciones
			Campos de Golf
			Parque de ciudad y cantonal
			Parque de fauna y flora silvestre.
			Teleférico.
RELIGIOSO (ER)	BARRIAL/COMUNITARIO	ER1	Capillas
			Iglesias hasta 500 puestos.
	PARROQUIAL	ER2	Templos.
			Catedral.
	CANTONAL	ER3	Centro de culto religioso más de 500 puestos.
			Conventos y monasterios.
SEGURIDAD (EG)	BARRIAL/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
			Penitenciarias.
			Cárceles.
			Guarda Parques / Agencias de Aduana
			Centros de rehabilitación social.
			GADs Parroquiales
			Correos
			Agencias municipales.

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (EAP)	PARROQUIAL	EAP1	Oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos.
			Sedes de gremios y federaciones de profesionales.
			Alcaldía.
	CANTONAL	EAP2	Sedes principales de entidades públicas.
			Centros administrativos nacionales.
			Organismos internacionales públicos o privados.
SERVICIOS FUNERARIOS (EF)	BARRIAL/COMUNITARIO	EF1	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.).
	PARROQUIAL	EF2	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.).
			Cementerios comunitarios
	COMUNITARIO	EFC	Parqueaderos públicos y Parqueadero Privado
TRANSPORTE (ET)	BARRIAL/COMUNITARIO	ET1	Parada de buses.
			Estación de taxis, estacionamiento de camionetas,
			Terminales locales: Buses urbanos,
	PARROQUIAL	ET2	Terminales de transferencia de transporte público.
			Transporte terrestre turístico.
			Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
	CANTONAL	ET3	Estaciones de ferrocarril de pasajeros.
			Terminal terrestre cantonal y regional.
			Sistema de recolección de desechos no peligrosos
			Camiones cisterna de recogida de aguas negras
			Transporte de carga por carretera
			Estaciones de transferencia de desechos

			no peligrosos
			Baterías sanitarias
INFRAESTRUCTURA (EI)	BARRIAL/COMUNITARIO	EI1	Lavanderías públicas
			Plantas de tratamiento de agua potable.
			Plantas de tratamiento de aguas residuales domésticas (PTAR)
			Tanques de almacenamiento de agua, estaciones de bombeo, reductores de presión.
			Plantas potabilizadoras.
	PARROQUIAL	EI2	Plantas de tratamiento de aguas residuales domésticas (PTAR).
			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.
			Plantas potabilizadoras de gran escala.
	CANTONAL	EI3	Planta de tratamiento de aguas residuales y energía eléctrica.
			Depósito de desechos industriales peligrosos y/ o especiales.
ESPECIAL (EP)	PARROQUIAL	EP1	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios)
	CANTONAL	EP2	Planta de tratamiento de aguas residuales.
			Camal
			Mercado minorista,
ABASTECIMIENTO (EA)	PARROQUIAL	EA1	Feria de venta de animales
			Centro de acopio
			Recinto Ferial
	CANTONAL	EA2	Mercado Mayorista

Art. 47: Condiciones especiales de implantación del uso de suelo de equipamiento. –

- Los equipamientos no deberán ser implantados en zonas clasificadas con amenaza por fenómenos naturales como: movimientos de tierras, inundaciones, flujos volcánicos, subsidencia u otros eventos geodinámicos o hidrometeorológicos que representen un riesgo significativo para la seguridad e integridad de la población. A diferencia de los Equipamientos de Infraestructura en los cuales su localización se debe basar en estudios técnicos actualizados, que evalúen las condiciones del terreno y los niveles de

vulnerabilidad, a fin de garantizar la protección de los ciudadanos y la sostenibilidad de las obras en el tiempo.

- Para la implantación de los equipamientos se deberá verificar la dotación de servicios básicos.
 - Todos los proyectos de equipamiento se sujetarán a los requerimientos de la normativa ambiental vigente, según corresponda.
 - Los equipamientos deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad, y demás regulaciones técnicas que la actividad por implantar requiera.
 - Los servicios de funerarias y tanatopraxia deberán ubicarse a una distancia de 100 metros de edificaciones de salud que cuenten con áreas de hospitalización.
 - La implantación de escombreras correspondientes a la tipología y escala EP2 estarán sujetas a las siguientes condiciones:
 - a) La actividad específica dentro de los lotes deberá guardar una distancia mayor a 50 metros de cuerpos hídricos (ríos, canales, lagos, lagunas, etc.).
 - b) No se podrán implantar escombreras en lotes con pendientes superiores a 119%.
 - c) El acceso principal al establecimiento será por una vía no inferior a 14 metros de ancho, de ser una vía expresa deberá implementar un carril de desaceleración o ingreso vehicular.
 - d) El equipamiento no podrá afectar la cobertura vegetal arbórea existente.
 - e) Para su implantación deberá presentar un estudio de suelos que certifique un bajo nivel freático.
 - f) Los equipamientos especiales, tales como plantas de tratamiento de aguas residuales y depósitos de desechos industriales peligrosos y/o especiales, deberán preferentemente implantarse en áreas rurales, respetando una distancia mínima de 500 a 1000 metros de zonas urbanas, centros poblados o áreas sensibles, a fin de minimizar riesgos sanitarios, ambientales y sociales.
- No obstante, de manera excepcional, podrán ubicarse en áreas urbanas, siempre que se cuente con un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) debidamente aprobado por la autoridad ambiental competente. Este estudio deberá considerar el tipo de equipamiento, su escala, la capacidad instalada, los posibles impactos acumulativos y sinérgicos, así como las normativas ambientales nacionales y locales vigentes.

Adicionalmente, en todos los casos se deberán establecer medidas de mitigación, control, compensación y seguimiento ambiental, garantizando la protección de la salud pública, la seguridad de los habitantes y la preservación del entorno natural.

- En todos los usos de suelo se permitirá la localización de infraestructura para captación, reserva y distribución pública de agua potable.
- Los equipamientos se ubicarán acorde a lo establecido en el artículo 55, estándar de uso de suelo urbano vacante, de la Resolución No 0012-CTUGS-2022, "Parámetros para la clasificación y subclasificación del suelo urbano, edificabilidades y ocupación del suelo; y

lineamientos para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante.”

Uso de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.

Art. 48: Uso de Protección del Patrimonio Histórico y cultural. - Son áreas ocupadas por elementos o edificaciones que forman parte del legado histórico o con valor patrimonial 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.

Tabla No. 11

Clasificación y actividades del uso de Protección del Patrimonio Histórico y cultural

USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección patrimonial principal	PPC	Corresponde al área de primer orden patrimonial del centro de Cayambe en donde se priorizan actividades culturales y turísticas que promuevan el cuidado del patrimonio urbano arquitectónico. Serán regulados por ordenanza de patrimonio cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos específicos compatibles con su conservación, promoción y desarrollo.
	Protección patrimonial urbana	PPU	Son los polígonos de intervención territorial que contienen los bienes patrimoniales y de inventario con el fin de conservar el paisaje urbano histórico. Serán regulados por la ordenanza de patrimonio cultural y sujetos a un planeamiento especial que determine los usos específicos compatibles con su conservación, promoción y desarrollo.
	Zona de influencia patrimonial	ZIP	Zonas de influencia o de amortiguamiento del patrimonio arqueológico en áreas urbanas y rurales. Es el área circundante a un bien o conjunto patrimonial que contribuye a su protección, conservación y/o mitigación del posible impacto de actividades del entorno inmediato.

	Protección patrimonial Arqueológica	PPA	Se refiere a las zonas de máxima protección arqueológica de los sitios, yacimientos y monumentos arqueológicos.
	Hitos bienes Arquitectónicos y urbanos.	y PUA	Son edificaciones aisladas que se encuentran fuera de los polígonos de protección patrimonial pero que son parte del inventario patrimonial.

Art. 49: Condiciones de implantación de actividades comerciales y de servicios y equipamientos en el uso de suelo protección del patrimonio histórico y cultura. - Toda intervención en bienes patrimoniales deberá contar con informe favorable de la Gestión de Turismo y Patrimonio GADIP del Municipio de Cayambe. En caso de encontrarse vestigios arqueológicos, durante la construcción de una obra, se paralizarán los trabajos y se informará a los entes competentes de patrimonio arqueológico. Cuando los bienes o vestigios se encuentren en comunas o comunidades, los entes encargados de proteger el patrimonio coordinarán acciones tendientes a su conservación con las autoridades comunitarias del lugar en donde se encuentren esos bienes o vestigios.

Para la aprobación de nuevas edificaciones y actividades permitidas en los polígonos de protección patrimonial, Protección Patrimonial Arqueológica y Zona de influencia patrimonial, deberá sujetarse a lo determinado por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y a la normativa especificada en el **ANEXO 2** de esta ordenanza.

Art. 50: 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. 12

Clasificación y actividades del Uso Comercial y de Servicios

TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
		Panadería (comercio barrial) y Pastelería o Repostería.
		Bizcocherías.
		Bazares y similares.
		Tiendas de abarrotes.
		Tiendas naturistas.
		Carnicerías.
		Frigoríficos con venta de embutidos.
		Fruterías.
		Confiterías.
		Venta de colorantes y aditivos alimenticios.

COMERCIO BARRIAL (CB)	CB1	Farmacias.
		Boticas.
		Pequeñas ferreterías.
		Venta de revistas y periódicos.
		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.
		Restaurantes.
		Cevicherías, Marisquerías.
		Picanterías.
		Kioscos.
		Casas de empeño.
SERVICIOS BARRIALES (CB)	CB2	Venta al detal de gas (GLP) de hasta 250 cilindros 15 kg.
		Venta de carbón.
		Viveros de plantas ornamentales.
		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.
OFICINAS ADMINISTRATIVAS (CB)	CB3	Barberías
		Peluquerías.
		Oficinas privadas o públicas individuales.
		Centros de capacitaciones
		Fundaciones de carácter social.
		Residencias estudiantiles con menos de 6 habitaciones.

ALDJAMIENTD DDMÉSTICD (CB)	CB4	Casa de huéspedes con menos de 6 habitaciones.
		Posadas con menos de 6 habitaciones.
CDMERCIDS ESPECIALIZADDS	CP1	Tapicería automotriz.
		Mueblerías.
		Inmobiliarias
		Venta de repuestos y accesorios para automóvil (sin taller).
		Venta de llantas.
		Venta de ropa.
		Licorerías/ Trapicherías (venta en botella cerrada para llevar).
		Almacén de zapatos.
		Artefactos y equipos de iluminación.
		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.
		Venta de telas y cortinas.
		Venta de trofeos
		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, café net y similares.

		Copiadora de documentos.
		Distribuidora de llantas y servicios.
		Artículos de decoración.
		Galerías de arte.
		Salas de belleza.
		Baños turcos y sauna.
		Servicios vinculados con la salud y la belleza (spa).
		Centros de reacondicionamiento físicos
		Salón de bronceado.
		Centros de cosmetología y masajes terapéuticos.
		Venta de muebles y accesorios de baño.
		Venta de artesanías.
		Venta al por mayor y menor de accesorios partes y piezas de celulares.
		Comercialización de accesorios para adultos.
SERVICIOS ESPECIALIZADOS	CP2	Reparación de electrodomésticos.
		Radiotécnico.
		Reparación de relojes y reparación de joyas.
		Servicios de Guardias de Seguridad.
		Rectificadoras y Rebobinaje de Motores.
		Centro de Radiología e Imagenología
		Alquiler de implementos para Eventos.
		Agencia de Turismo
		Venta de Tableros Aglomerados y MDF, proveedores de materiales de Muebles.
		Servicio de papelería e impresión.
		Depósito de gaseosas.
		Servicios de Mensajería.
		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 gráfico.
		Talleres fotográficos.

		Consultorios médicos hasta 5 unidades.
		Consultorios psicológicos.
		Prótesis dentales.
		Consultorios dentales hasta 5 unidades.
		Tatuajes y/o piercing.
		Fisioterapia.
		Consultorios veterinarios.
		Clínicas veterinarias.
		Laboratorios clínicos.
		Salas de baile y danza académico.
		Organización de fiestas infantiles.
		Lavanderías (agua).
		Salón de banquetes y recepciones.
		Peluquería canina y Albergues animales
SERVICIOS ESPECIALIZADOS ESPECIALES	CP3	Mecánica de precisión (copia de llaves).
		Recarga de extintores, tanques de oxígeno u otros gases.
		Cambios de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras.
		Mecánica de motos.
		Depósito de distribución y venta al detal de gas (GLP) desde 251 hasta 500 cilindros 15 kg.
		Patio de venta de vehículos livianos/ Concesionarias
		Mecánica de bicicletas.
		Mecánica liviana.
		Mecánica general.
		Vulcanizadora.
		Mecánicas semipesados.
		Electricidad automotriz.
		Pintura automotriz.
COMERCIO DE MENOR ESCALA	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	Ferias temporales.
		Espectáculos teatrales, recreativos.
		Ferias y espectáculos de carácter recreativo.
		Espectáculos deportivos.
OFICINAS ADMINISTRATIVAS 2	CP6	Edificios de oficinas públicas, privadas y corporativas.
ALOJAMIENTO 2	CP7	Residenciales.
		Complejo vacacional.
		Hostales.
		Paradero turístico.
		Hosterías.
		Pensiones.
		Mesones.
		Airbnb
		Servicios de hotel-albergue (7 a 30 habitaciones).
CENTROS DE JUEGOS	CP8	Juegos de salón sin apuestas.
		Sala de juegos electrónicos y mecánicos sin apuestas o premios.
		Salas de bolos.
		Billares sin venta de licor.
		Sala de ping-pong.
CENTROS DE DIVERSIÓN (CP9)	CP9.1	Bares.
		Billares con venta de licores.
		Karaoke.
		Cervecerías y PUBS.
		Trapicherías y venta de licor en local
		Cervecería artesanal.
	CP9.2	Discotecas
COMERCIOS Y SERVICIOS	CP10	Depósito de distribución y venta al detal (al por menor) de gas (GLP) desde 501 hasta 1000 cilindros 15 kg.
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 Y BODEGAS	CP12	Bodega de Productos perecibles
		Bodegas comerciales de productos no perecibles
		Venta al por mayor de cerveza (sin consumo).
		Bodegas de bebidas no alcohólicas

		Bodegas 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 desembalaje, aceites vegetales usados de procesos de frituras.
CENTROS DE COMERCIO	CP14	Mercados tradicionales.
		Centros de comercio popular.
		Establecimientos de carga y encomienda.
		Comercios agrupados en general hasta 5000 m2 de área útil.
		Supermercados.
		Ferias agroecológicas.
		Ferias artesanales.
ALOJAMIENTO 3	CP15	Hoteles (más de 30 habitaciones).
		Complejos hoteleros (más de 30 habitaciones)
		Apart-hotel (más de 30 habitaciones)
ALOJAMIENTO 4	CP16	Moteles
ACTIVIDADES TURISTICAS	CP17	Complejos vacacionales.
		Paraderos turísticos
		Apartamentos turísticos
		Refugios.
		Glampling.
		Hostales rústicos
		Cabañas ecológicas
		Campamentos turísticos
		Camping
		Senderismo
		Escalada deportiva
ESTACIÓN DE SERVICIO	CP18	Gasolinera
COMERCIO RESTRINGIDO	CC1	Nigth club
		Cabarets.
		Prostíbulos.
		Lenocinios.
		Espectáculos en vivo (striptease)
		Casas de citas

VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA PESADA	CC2	Áreas de exposición y ventas, maquinarias y vehículos
		Insumos para la industria
		Maquinaria pesada
TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	CC3	Talleres mecánicos pesados
COMERCIOS DE MAYOR ESCALA	CC4	Central de abastos
		Comercio mayorista
		Centros comerciales en general mayores a 5000 m2 de área útil
COMERCIOS ESPECIALIZADOS	CC5	Depósito y venta de gas (GLP) de 1001 a 3000 cilindros 15kg.

Art. 51: Condiciones de funcionamiento de las actividades del Uso Comercial y de Servicios

Las Actividades de Centros de Diversión CP9.- Las actividades catalogadas centros de diversión CP9 no podrán ubicarse en un radio de 100 metros 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 Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. Además, cumplirán con Normas Técnicas de funcionamiento especificada en el **ANEXO 3** de esta ordenanza.

Para la emisión del Informe de Compatibilidad de Uso del Suelo se requerirá lo siguientes informes:

- INFORME DE CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE ARQUITECTURA (Otorgado por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial)
- INFORME DE MONITOREO Y CONTROL DE LA CALIDAD DEL AIRE, SUELO Y CONTAMINACIÓN POR RUIDO (Otorgado por la Gestión de Ambiente)
- INFORME DE CONDICIONES DE SEGURIDAD (Otorgado por la Gestión de Seguridad Ciudadana)

Una vez cumplido los requisitos, la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial otorgará la emisión del ICUS.

Las actividades de comercio restringido CC1.- Se podrán ubicar en el polígono asignado; 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. Además, cumplirán con Normas Técnicas de funcionamiento especificada en el **ANEXO 3** de esta ordenanza.

Las actividades de Servicio Especializados CP2.- 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 por la instancia de Seguridad y el Reglamento Intervención Intendentes Generales, Comisarios de Policía.

Las actividades de almacenamiento, distribución y venta de gas (GLP) CP10 Y CP3.- No podrán ubicarse en un radio menor a 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 Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) y podrán ubicarse en uso Producción Agropecuaria.

Los establecimientos que requieran para su uso almacenar combustibles, gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse a la Resolución de la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero 1, según Registro Oficial 433 de 10 de febrero del 2015 y a la Norma Técnica Ecuatoriana NTE INEN 1534 incluido lo referente al control.

Las actividades de Comercio a Menor Escala. - En los polígonos autorizados la comercialización de materiales áridos y pétreos (CP4); podrán funcionar de forma condicionada procediendo 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; cualquier caso deberán contar con la respectiva regularización ambiental obtenida mediante el SUIA.

Las actividades de Servicio Especializados Especiales. 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. De igual manera, deberá gestionarse con la Gestión de Ambiente, la gestión de eliminación de aceites.

La actividad gasolineras (CP18) y estaciones de servicio (CP3). - Podrán ubicarse en los ejes viales correspondientes a vías expresas, arteriales y colectoras rurales de forma condicionada de acuerdo a la normativa nacional vigente, la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos en su "Reglamento para Autorización de Factibilidades de Nuevos Centros de Distribución en los diferentes segmentos de mercado, excepto GLP"- RESOLUCIÓN NRO. ARCERNNR-018/2023 y contar con la respectiva regularización ambiental.

Art. 52: Uso Protección Ecológica. - Es el suelo urbano o rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, 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 o aquellas que por su valor natural deban ser conservadas en el territorio cantonal.

En este uso se:

- a) Restringirá: La implantación de nuevas actividades cuyos usos sean incompatibles con las zonas de protección.
- b) Controlará: Las actividades existentes de vivienda o asentamientos humanos, actividades industriales, extractivas y agro productivas.

Tabla No. 13**Clasificación y actividades del Uso de Suelo de Protección Ecológica**

USO	TIPOLOGÍA	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PROTECCIÓN ECOLÓGICA AREAS NATURALES	PEAN	Áreas de protección de humedales.
			Áreas de conservación y uso sustentable (ACUS).
			Áreas de recuperación.
			Paramos; intervenidos y no intervenidos.
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA AREAS PROTEGIDAS	PEPANE	Áreas del PANE
			Santuarios de vida silvestre.
	PROTECCIÓN ECOLÓGICA BOSQUES PROTECTORES	PEBP	Bosque y vegetación protectora.
	PROTECCIÓN POR RIESGO	PR	Mantenimiento de usos existentes controlados, zonas seguras, zonas de riesgo.
	PROTECCIÓN DE QUEBRADAS	PRQ	Franjas de protección de cuerpos hídricos superficiales y de quebradas.

Art. 53: Consideraciones del Uso Protección Ecológica. - La asignación de usos y actividades específicas y las características de ocupación contenidas en la tabla No. 13, en páramos se definirá exclusivamente a través de la formulación de Planes de Manejo elaborados de forma participativa con las comunas y comunidades.

Se permitirá el desarrollo de proyectos turísticos, recreativos y de alojamiento, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación y habilitación de suelo previstas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y que sean concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural.

Para resguardar el límite del Parque Nacional Cayambe Coca y las áreas de páramos, se declara PROTECCIÓN ECOLÓGICA la zona de páramo sobre la línea de la frontera agrícola ya establecida. En esta zona los usos establecidos en esta Ordenanza serán implementados a través de los Planes de Vida Comunitarios.

En la zona de Protección Ecológica no se podrán autorizar actividades agropecuarias, industriales, extractivas e intensivas como: cultivos bajo invernadero, agroindustriales; forestación de especies exóticas; y la implantación de lotizaciones o asentamientos residenciales; entendiéndose que no habrá cambio de uso de suelo en estos ecosistemas frágiles y áreas de protección.

Podrán desarrollarse proyectos en áreas declaradas como bosques y vegetación protectora, siempre y cuando se respete lo establecido en la presente Ordenanza y en observancia de lo determinado para tales áreas en la normativa nacional relacionada.

En los lugares definidos como zonas de protección de flora y fauna silvestre solo se permitirá

actividades sustentables que no alteren el ecosistema, cuya definición será realizada mediante informe emitido por la Gestión de Ambiente en coordinación con la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, las comunas y comunidades.

El aprovechamiento forestal en predios privados en estas zonas deberá ser autorizado por el ente rector de agricultura nacional o el ente rector ambiental nacional, acorde con sus competencias, previo informe emitido por la Gestión de Ambiente en coordinación con la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIP del Municipio de Cayambe.

Protección de árboles centenarios. - Con la finalidad de conservar los árboles de eucalipto (*Eucalyptus globulus*) en la vía E35 al norte de la ciudad de Cayambe, como imagen de belleza y protección ambiental, se dispone que para cualquier intervención que se desee realizar a los árboles ubicados a ambos costados de la vía, deberá contar con la expresa autorización de la Gestión de Ambiente del GADIP Municipio de Cayambe. Específicamente se trata de los árboles establecidos por el norte y al sur de ingreso a la ciudad, con una longitud aproximada de 600 metros.

En caso de ejecutarse un proyecto vial en este sector, se deberá actuar conforme a lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial de Transporte.

Art. 54: Uso Producción Agropecuaria. - Corresponde a aquellas áreas en suelo rural vinculadas con actividades agrícolas y pecuarias que requieren continuamente labores de cultivo y manejo, en las que pueden existir asentamientos humanos concentrados o dispersos. Es el uso destinado al cultivo, cosecha 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. 14

Clasificación y actividades del Uso Producción Agropecuaria

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
PLANTACIONES FLORÍCOLAS BAJO INVERNADERO Y A CAMPO ABIERTO	PAIV 1	PAIV 1 correspondiente a cultivos de florícolas bajo invernadero hasta 15Ha, con los siguientes subcódigos: • PAIV A: 1m2-1ha • PAIV B: superior a 1ha hasta 6ha • PAIV 1: superiores a 6ha hasta 15ha
	PAIV2	PAIV 2 correspondiente a plantaciones florícolas bajo invernadero superior a 15 Ha.
CULTIVOS DE ALIMENTOS Y PLANTAS MEDICINALES EN INVERNADERO	PAIVM	PAIVM correspondiente a cultivos de alimentos y plantas medicinales bajo invernadero, en lotes de hasta 1000 m, de uso condicionado.
		Producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas de libre exposición.
		Granja de producción controlada.

AGROPECUARIO	PAP	Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición y cultivos agrícolas extensivos.
		Huertos hortícolas, frutícolas de libre exposición
		Almacenamiento de abonos vegetales.
		Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores).
		Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
		Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.
		Actividades apícolas y cosecha de miel
		Planteles avícolas.
		Pesca exclusivamente deportiva.
		Eventos y exposiciones agro productivas.
		Post cosecha y almacenamiento florícola, frutícola, hortícola.
RESIDENCIAL RURAL EN PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	PAR	Vivienda semi concentrada compartida con usos agrícolas pecuarios, forestales o piscícolas.
AGRICULTURA URBANA	PAU	Huertos compartidos con áreas residenciales.
AGRÍCOLA INDUSTRIAL	PAI	Procesamiento industrial de alimentos cárnicos naturales y refrigerados.
		Procesamiento de frutas y vegetales.
		Producción y comercialización de productos lácteos mayor a 2000 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 (primario-secundario).
		Construcción y operación de fábricas de fertilizantes.
		Procesos de transformación florícola.
FORESTAL	PAF	Conservación de frutas, vegetales, oleaginosas y elaboración de frituras.
		Viveros forestales, forestación y revegetación.
		Actividad forestal: terrenos y bosques dedicados a la obtención de productos madereros y no madereros.

Art. 55: Condiciones especiales de implantación de actividades del Uso Producción Agropecuaria**1. Regularización ambiental.**

1.1. Las actividades de cultivo y producción bajo invernadero agrupadas en las categorías PAIV que corresponden a PAIV1, PAIV2 y PAIVM; así como las actividades agropecuarias; agrícolas industriales; y, forestales nuevas, deberán contar previamente con su regularización ambiental a

través del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA).

1.2. Los cultivos bajo invernadero ya implantados dentro del cantón deberán obtener igualmente su regularización ambiental ante la Autoridad Ambiental Competente, a través del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA)

2. Obligaciones de los titulares de cultivos bajo invernadero:

2.1. Cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental

Cumplir íntegramente con el Plan de Manejo Ambiental aprobado en el marco del proceso de regularización ambiental, implementando las medidas de prevención, mitigación, corrección, compensación, monitoreo y seguimiento que en él se establezcan.

2.2. Garantizar el cumplimiento de las siguientes disposiciones ambientales específicas.

a) Frontera Agrícola: En propiedades ubicadas sobre la frontera agrícola, no se permiten actividades de agricultura o labranza y plantaciones forestales productivas.

b) Vertimientos y manejo de aguas: Se prohíben vertimientos y descargas directas de residuos sólidos o líquidos, o productos químicos, a ríos, quebradas o cuerpos de agua provenientes de viviendas, sistemas agropecuarios o industrias.

Se garantizará la adecuada evacuación de aguas lluvias, mediante sistemas de drenaje, conducción y disposición que eviten procesos de erosión, inundaciones, afectaciones a predios colindantes, vías públicas e infraestructura.

Las aguas lluvias colectadas por los invernaderos deberán ser conducidas a reservorios, sin generar descargas contaminantes al suelo o cuerpos de agua. Los reservorios deben mantener un retiro mínimo de 10 metros respecto de las viviendas, de los límites de las vías y de los linderos. Además, deben estar impermeabilizados y contar con cerramientos

c) Conservación de suelos y aguas:

Todos los sistemas agropecuarios deberán incorporar prácticas de conservación de suelos y aguas (control de erosión con curvas de nivel, cercas vivas, labranza cero o mínima), en especial en pendientes mayores del 25%. Se priorizarán las prácticas agroecológicas y agrosilvopastoriles.

d) Canales y cauces naturales:

Los canales de aguas, acequias, quebradas, quebradillas, deberán mantenerse y recuperarse. En ningún caso se podrán rellenarse ni apropiarse.

3. Condiciones para la implantación de cultivos bajo invernadero (PAIV).

No se permite la implantación de invernaderos en:

- Zonas de amortiguamiento
- Áreas de protección
- Parques nacionales
- Fuentes de agua, vertientes, humedales o reservas de agua,

- Sitios o yacimientos arqueológicos
- Áreas urbanas.

4. Retiros obligatorios

Independientemente de la ubicación de los invernaderos en el cantón, deberán cumplir con el retiro establecido en la tabla 14.1, según Esquema para aplicación de retiro

Tabla No. 14.1

Retiros según la clasificación.

RETIROS						
CODIGO	SUB CODIGO	EXTENSIÓN	LÍMITE DEL AREA URBANA	CENTROS POBLADOS BARRIOS Y COMUNIDADES	RETIROS FRONTAL Y LATERAL Y POSTERIOR DEL PREDIO	RETIRO DE VIVIENDAS
PAIVM	PAIVM	hasta 1 000m ²	20	20	3m	10m
PAIV 1	PAIV A	1m ² - 1ha	100	50	5m	20m
	PAIV B	1 ha - 6 ha	100	100	5m	20m
	PAIV C	6 ha - 15 ha	200	200	5m	20m
PAIV2	PAIV2	> 15 ha	250	250	5m	20m

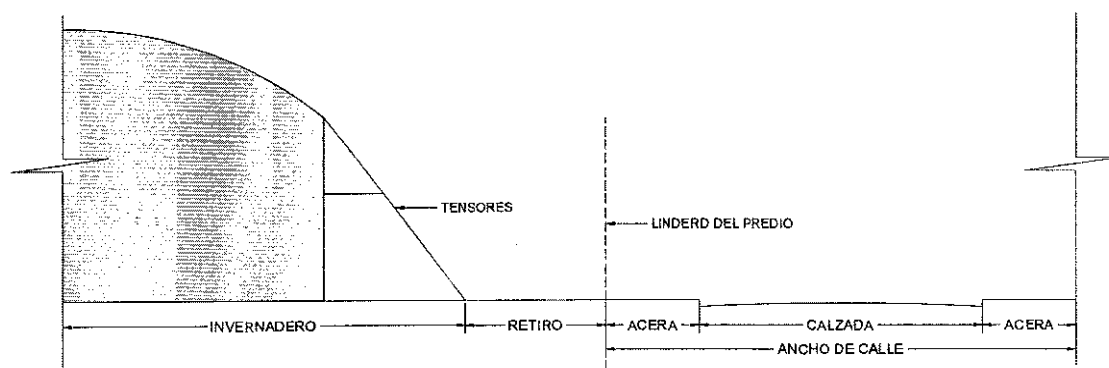


Gráfico: Esquema para aplicación de retiro

Elaboración: Equipo DPOT

Esta disposición aplica tanto a nuevas implantaciones como a ampliaciones de invernaderos existentes.

- En cuanto a retiros de las áreas de protección se cumplirá lo establecido en la sección referente a las áreas de protección por cuerpos de agua, quebradas y taludes, que constan en esta ordenanza.
- No se podrá construir rompe vientos dentro de estos retiros.
- Se respetará las barreras naturales existentes en las vías públicas.
- Los Tendones de los invernaderos no podrán ubicarse dentro de retiro establecido.

5. Implantación de invernaderos en Comunas y Comunidades

En suelo rural dentro de los territorios de las Comunas y Comunidades legalmente constituidas, será viable la implantación de invernaderos para florícolas, para emprendimiento y desarrollo económico, siempre que esta actividad coincida con el uso de suelo, se ajuste al Plan de Vida Comunitario, cumpla con las normativas ambientales y los parámetros técnicos establecidos en esta Ordenanza.

La autorización comunitaria, para implantación de invernaderos para florícolas, deberá ser emitida mediante Resolución de la Asamblea, y será considerado como un documento habilitante para solicitud en el GADIP Municipio de Cayambe del Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo.

En el proceso de otorgamiento de las autorizaciones comunitarias no se permitirá incurrir en prácticas discriminatorias ni en tratos diferenciados injustificados hacia nuevas iniciativas de implantación de invernaderos para florícolas, cuando en el mismo territorio comunal ya existan invernaderos o actividades florícolas en funcionamiento, salvo que dicha diferenciación se sustente de manera expresa en criterios técnicos, legales o ambientales debidamente justificados.

En caso de que la autorización comunitaria sea negada, dicha negativa deberá ser debidamente motivada, justificada y comunicada por escrito en un término máximo de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud a la Comunidad, este tiempo permitirá a las comunas y comunidades agotar sus instancias de consulta interna y técnica de manera colectiva y voluntaria. Dichos informes deberán ser abalizados por los entes rectores competentes para garantizar su viabilidad técnica y legal. de no obtener respuesta en el término señalado, el GADIP Municipio de Cayambe en el ámbito de sus competencias emitirá el ICUS correspondiente al requirente.

6. Cultivos existentes antes de la ordenanza

En actividades de producción bajo Invernadero que se encuentren existentes antes de la aprobación de esta Ordenanza y no tengan los retiros establecidos en relación al área urbano y los polígonos residenciales rurales o centros poblados, podrán mantenerse siempre y cuando:

- Cumplan la normativa ambiental vigente.
- Sigán los lineamientos de las buenas prácticas agrícolas (BPA).

7. Permisos de construcción

Los invernaderos existentes deberán regularizarse, y los nuevos a implantarse deberán sacar el permiso de construcción.

Art. 56: Uso Forestal. - Corresponde a áreas en suelo rural destinadas a la plantación de comunidades de especies forestales para su cultivo y manejo destinadas en la explotación maderera. Este uso puede ser principal o como complementario del uso agropecuario.

El aprovechamiento forestal en predios bajo este uso de suelo necesita autorización del ente rector de agricultura o del ente rector ambiental nacional, según sus competencias. El aprovechamiento forestal en predios bajo este uso de suelo necesita autorización del ente rector de agricultura o del ente rector ambiental nacional, según sus competencias.

Art. 57: 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.

Son áreas que por su riqueza en recursos y materiales no renovables se destinan primordialmente a la extracción y explotación de los mismos.

Tabla No. 15

Clasificación y actividades del Uso Aprovechamiento Extractivo

USO	CÓDIGO	ACTIVIDADES
MINERÍA	AE	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.

Art. 58: Condiciones de la implantación del uso aprovechamiento extractivo. - 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.

Las actividades de extracción de materiales áridos y pétreos se permitirán exclusivamente en las áreas previamente determinadas.

Los sectores donde no deben desarrollarse proyectos de prospección, exploración, explotación, beneficio, fundición y refinación son:

- Sistema Nacional de Áreas Protegidas
- En la zona de Protección Ecológica
- Zonas con fuentes de agua y puntos de salida natural de agua, cabeceras de fuentes de agua.
- Quebradas y ríos en la zona urbana.
- Zonas de interés de conservación estratégica.

El alcance de habilitación y mejoramiento del predio serán otorgados previo informe técnico por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. Si el trabajo involucra la extracción de materiales áridos y pétreos se solicitará a la Gestión de Ambiente criterio previo a otorgar el permiso.

SECCIÓN CUARTA - COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DE SUELO

Art. 59: 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 intervención territorial establecidos en esta Ordenanza, se determinan para cada uno de ellos los siguientes usos: principales, complementarios o permitidos, restringidos o condicionados y prohibidos. Los mapas con la zonificación correspondiente y los usos principales y específicos se encuentran en el **ANEXO NO. 1 ATLAS DE MAPAS** de la presente Ordenanza.

Las actividades que no se encuentren descritas entre los usos constantes en las Tablas No. 6 a la No. 15 de esta Ordenanza podrán ser incorporadas mediante informe técnico que justifique su ubicación en el uso correspondiente, el mismo que será emitido por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

SECCIÓN QUINTA - ZONIFICACIÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 60: 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

Art. 61: 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: tipo de implantación, retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS"); 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 la tabla No.16 y se localiza en el **ANEXO NO. 1 ATLAS ORDENANZA PUGS** en el que se especifica las asignaciones para edificación y habilitación de suelo por cada Polígono de Zonificación por cada parroquia del cantón Cayambe.

Art. 62: 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) **Aislada (A):** Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
- b) **Pareada (B):** Mantendrá retiro posterior, frontal y se permite el adosamiento a una colindancia lateral.
- c) **Continua (C):** Mantendrá retiros frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.
- d) **Continúa sobre línea de fábrica (D):** Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias laterales y se permite su construcción a línea de fábrica.
- e) **Pareada sobre línea de fábrica (E):** Mantendrá retiro posterior y se permite el adosamiento a una colindancia lateral y se permite su construcción a línea de fábrica.

Art. 63: Altura y dimensiones 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).

La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación en la tabla No. 16 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.

Altura de entre piso es 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. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

En edificaciones para uso residencial la altura mínima permitida es de 2.30 metros. El mezanine 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.

Art. 64: Altura de locales Comerciales. - La altura de locales, 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. La altura mínima permitida es de 2.70 metros.

En cuanto a la relación entre las alturas de los locales y el nivel de acera, se establece que la altura mínima desde el nivel de la acera hasta la cara inferior de la losa del primer piso deberá ser de al menos 2.50 metros, en zonas de alta densidad o tránsito peatonal, con el fin de garantizar condiciones adecuadas de ventilación, iluminación y confort urbano.

Art. 65: 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 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.

Art. 66: Áreas computables y no computables para el COS.

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

Áreas no computables para el COS. Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación, cuyo detalle es el siguiente: locales no habitables en subsuelo, áreas comunales construidas, gradas y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, pozos de iluminación y ventilación, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, estacionamientos con cubiertas ligeras e inaccesibles, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, bodegas individuales iguales o menores a 6 m², ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m², se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

Tabla No. 16
TIPOLOGÍAS Y ASIGNACIONES DE ZONIFICACIÓN

CLAVE	CÓDIGO	TIPO DE IMPLANTACIÓN	EDIFICACIÓN									HABILITACIÓN DE SUELO.	
			ALTURA MÁXIMA		RETIROS				Distancia entre bloques	COS PB	COS TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
			Número de Pisos	m	Frontal	Lateral 1	Lateral 2	Posterior	m	%	%	m ²	m
A1	A25003- 10	AISLADA	3	9	3	3	3	3	6	10	30	2500	30
A2	A6005-50	AISLADA	5	15	3	3	3	3	6	50	250	600	20
A3	A10003- 20	AISLADA	3	9	3	3	3	3	6	20	60	1000	20
A4	A15003- 20	AISLADA	3	9	3	3	3	3	6	20	60	1500	25
A5	A20003- 10	AISLADA	3	9	3	3	3	3	6	10	30	2000	25

A6	A50002- 10	AISLADA	2	6	3	3	3	3	6	10	20	5000	35
A7	A100002-10	AISLADA	2	6	3	3	3	3	6	10	20	10000	50
A8	A200002-10	AISLADA	2	6	5	3	3	3	6	10	20	20000	60
A9	A500002- 5	AISLADA	2	6	5	3	3	3	6	5	10	50000	100
A10	A50004- 60	AISLADA	4	12	3	3	3	3	6	60	240	5000	35
A11	A50004- 10	AISLADA	4	12	5	3	3	3	6	10	40	5000	35
A12	A25003- 50	AISLADA	3	9	3	3	3	3	6	50	150	2500	30
A13	A50003- 35	AISLADA	3	9	3	3	3	3	6	35	105	5000	40
A14	A40002- 10	AISLADA	2	6	5	3	3	3	6	10	20	5000	35
A15	A5003-35	AISLADA	3	9	3	3	3	3	6	35	105	500	14
A16	A5003-50	AISLADA	3	9	3	3	3	3	6	50	150	500	14
A17	A5002-40	AISLADA	2	6	3	3	3	3	6	40	80	500	14
B1	B3002-50	PAREADA	2	6	3	3	0	3	6	50	100	300	12
B2	B3002-60	PAREADA	2	6	3	3	0	3	6	60	120	300	12
B3	B3003-60	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	60	180	300	12

B4	B3003-70	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	70	210	300	12
B5	B4002-60	PAREADA	2	6	3	3	0	3	6	60	120	400	12
B6	B4003-60	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	60	180	400	12
B7	B4003-70	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	70	210	400	12
B8	B4004-60	PAREADA	4	12	3	3	0	3	6	60	240	400	12
B9	B5003-50	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	50	150	500	14
B10	B5003-60	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	60	180	500	14
B11	B5003-70	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	70	210	500	14
B12	B5004-60	PAREADA	4	12	3	3	0	3	6	60	240	500	14
B13	B20003-60	PAREADA	3	9	3	3	0	3	6	60	180	2000	25
B14	B2002-75	PAREADA	2	6	3	3	0	3	6	75	125	200	10
C1	C2002-60	CONTINUA	2	6	3	0	0	3	6	60	120	200	10
C2	C2003-70	CONTINUA	3	9	3	0	0	3	6	70	210	200	10
C3	C2003-80	CONTINUA	3	9	3	0	0	3	6	80	240	200	10

C4	C2004-70	CONTINUA	4	12	3	0	0	3	6	70	280	200	10
C5	C2002-60	CONTINUA	2	6	5	0	0	3	6	60	120	200	10
D1	D2002-50	CONTINUA A LINEA DE FABRICA	2	6	0	0	0	3	6	50	100	200	10
D2	D2002-60	CONTINUA A LINEA DE FABRICA	2	6	0	0	0	3	6	60	120	200	10
D3	D2003-70	CONTINUA A LINEA DE FABRICA	3	9	0	0	0	3	6	70	210	200	10
D4	D2003-80	CONTINUA A LINEA DE FABRICA	3	9	0	0	0	3	6	80	240	200	10
D5	D2004-80	CONTINUA A LINEA DE FABRICA	4	12	0	0	0	3	6	80	320	200	10
D6	D2005-80	CONTINUA A LINEA DE FABRICA	5	15	0	0	0	3	6	80	400	200	10
D7	D3004-80	CONTINUA A LINEA DE FABRICA	4	12	0	0	0	3	6	80	320	300	12
D8	D3005-80	CONTINUA A LINEA DE FABRICA	5	15	0	0	0	3	6	80	400	300	12
D9	D3006-80	CONTINUA A LINEA DE FABRICA	6	18	0	0	0	3	6	80	480	300	12
D10	D3008-80	CONTINUA A LINEA DE FABRICA	8	24	0	0	0	3	6	80	640	300	12
D11	D2006-80	CONTINUA A LINEA DE FABRICA	6	18	0	0	0	3	6	80	480	200	10

E1	E3003-70	PAREADA A LINEA DE FABRICA	3	9	0	3	0	3	6	70	210	300	12
E2	E3004-70	PAREADA A LINEA DE FABRICA	4	12	0	3	0	3	6	70	280	300	12
E3	E3005-70	PAREADA A LINEA DE FABRICA	5	15	0	3	0	3	6	70	350	300	12
R	R200	No se permite la construcción de nuevas edificaciones											

Asignaciones especiales

Art. 67: Edificabilidad básica, máxima y concesión onerosa de derechos.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOOTUGS para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano, se dispone la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural para suelo rural de expansión urbana; la modificación de usos del suelo o la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en los polígonos de intervención permitidos o en los que se solicite tal concesión a través de planes complementarios. Se exonera de esta concesión a las viviendas de interés social o de renovación urbana.

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, 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.
- 2.- El valor que se deberá cancelar por concesión onerosa de suelo para acceso al mejor aprovechamiento, será cancelado con anterioridad a la aprobación de planos y se calculará 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 m^2 .

$V_i = 7.5\% \text{ SBUT} \times \text{m}^2$ 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 m^2 .

Donde:

V_i = Valor de venta de incremento de edificabilidad (suelo creado) por m^2 .

SBUT = Salario Básico Unificado de los Trabajadores en general.

Cuando se trate de derechos onerosos exclusivamente para vivienda unifamiliar o hasta 4 unidades de vivienda, se cobrará únicamente el 50 % del valor de la fórmula de cálculo adjunta, de este artículo. Esta excepción no aplica para usos comerciales ni edificaciones de vivienda mayores a 4 departamentos

Art. 68: 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.

Art. 69: Aplicación de la Zonificación. - La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores, 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 arteriales 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 áreas de suelo rural que se encuentre determinados como centros poblados frente a los ejes viales cuyos lotes que por su magnitud tengan dos o más zonificaciones, se acogerán a la zonificación correspondiente al eje vial hasta un fraccionamiento máximo de 5 lotes y lo restante del predio se acogerá a la segunda zonificación que corresponda, siempre y cuando cumplan con el lote mínimo de esta zonificación.
- f) En el sector rural del eje vial de la Panamericana y los demás ejes viales rurales principales y secundarios del cantón, en los predios colindantes, se permitirá actividades de uso referentes a la promoción turística del cantón, a excepción de las actividades de uso del código CC1.

Art. 70: Características de tamaño de lotes y frentes.

Para la aprobación de urbanizaciones, lotizaciones, fraccionamientos, reestructuraciones parcelarias o reajuste de terrenos, deberán observar las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en la tabla No. 16. y cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica;
- b) Tendrán una relación máxima 1:6 en los predios rurales y relación máxima de 1:4 para predios urbanos (frente - fondo); en lotes con frente a dos o más vías se considerará el lado menor para establecer la relación frente fondo.
- c) Los lotes producto de un fraccionamiento tendrán como mínimo un área útil, igual o superior al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).
- d) En el caso que el fraccionamiento propuesto cuente con una vía privada para garantizar el acceso a todos los lotes, cualquiera de los lados del lote que colinde con la curva de retorno, tendrá que cumplir con el lado mínimo.
- e) No se aceptarán lotes en áreas urbanas y rurales, en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 30° grados. En terrenos con pendientes mayores, el administrado presentará un estudio técnico que garantice la ejecución del proyecto de habilitación del suelo, el cual deberá contar con un informe favorable de la entidad responsable de riesgos.

Art. 71: Excepciones de tamaño de lotes mínimos y frentes mínimos.

En suelo urbano y rural, para fraccionamientos 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 y hasta el primer grado de consanguinidad colateral, para partición judicial o extrajudicial de bienes, se aceptará un tamaño mínimo de lote con un margen de tolerancia del 25% tanto en superficie como en su frente mínimo.

En suelo urbano y rural, y cuando se posea la única propiedad, y el área total del predio no permite cumplir con el lote mínimo establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se permitirá por una sola vez la subdivisión por herencia, donación o venta hasta el segundo grado de consanguinidad descendente o viceversa y hasta el primer grado de consanguinidad colateral, para partición judicial o extrajudicial de bienes y se aceptará un tamaño mínimo de lote con un margen de tolerancia del 50%, tanto en su área como en su frente mínimo. Mismo que se justificará con una certificación de única propiedad emitida por el Registro de la Propiedad del Cantón.

El rango de 25% de tolerancia, en el caso de fraccionamientos para particulares, se aplicará únicamente al último lote del predio dividido, siempre y cuando el área total del predio no permita cumplir con el lote mínimo establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Para beneficiarios de programas de vivienda de interés social: En estos casos no se tomará en cuenta el tamaño mínimo del lote del polígono establecido en el PUGS, siempre que los peticionarios presenten un documento que certifique/acredite que son beneficiarios del programa o proyecto, respetando la normativa legal vigente.

En todos los casos de excepción, el número de lotes tendrá directa relación con el número de herederos que documentadamente justifique tener el solicitante.

Cuando se trate de un fraccionamiento para una necesidad de infraestructura o equipamiento destinado a uso público, que puede ser barrial, comunal, asociación u organización y a nivel parroquial o cantonal; en estos casos no se tomará en cuenta el tamaño mínimo del lote del polígono establecido en el PUGS, se aceptara fraccionar con el área requerida para estos fines.

En suelo urbano y rural, cuando se trate de una única propiedad del solicitante o para beneficio de sus familiares en primer grado de consanguinidad y estos atraviesen una enfermedad catastrófica debidamente certificada por el Ministerio de Salud Pública o el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), y requiera cubrir gastos médicos de alto costo para su tratamiento, se permitirá, de manera excepcional, la subdivisión del predio. En estos casos, se autorizará un rango del 50 % de tolerancia por debajo del área mínima establecida para el polígono correspondiente, según lo determinado en el PUGS.

Art. 72: Casos de inaplicabilidad de la zonificación.

En casos en que la aplicación de las asignaciones de zonificación retiros de la zonificación establecidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo no pueda cumplirse por excepciones como: preexistencia de lotes con áreas menores, fajas y pasajes por la forma de los mismos y la ocupación de retiros en los lotes contiguos, previa comprobación técnica realizada por parte de la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIP Municipio de Cayambe.

- a) Se respetará la existencia documentada de aprobaciones anteriores que no hayan sido regularizadas.
- b) Se solicitará un informe técnico realizado por el profesional a cargo o solicitante en el cual se detallará el cumplimiento de las condiciones anteriormente descritas.

SECCIÓN SEXTA - ÁREAS DE PROTECCIÓN

Art. 73: Áreas de protección por cuerpos de agua, quebradas y taludes. - Comprenden las áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por existir ríos, quebradas, vertientes, canales de riego, colectores, taludes, etc. Las áreas de protección están contenidas con sus dimensiones y demás especificaciones técnicas indicadas en la tabla No.17, que a continuación se detalla.

Los recursos hídricos son parte del patrimonio natural del Estado y serán de su competencia exclusiva, la misma que se ejercerá concurrentemente entre el Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, de conformidad con la Ley.

El agua es patrimonio nacional estratégico de uso público, dominio inalienable, imprescriptible, inembargable y esencial para la vida, elemento vital de la naturaleza y fundamental para garantizar la soberanía alimentaria.

Tabla No. 17

PROTECCIONES POR CUERPOS DE AGUA

CATEGORÍA	FRANJAS-ANCHOS DE PROTECCIONES
Taludes con pendientes de 30 a 45 grados	5m desde el borde superior.
Taludes de 45 grados hasta 60 grados	10m desde el borde superior.
Taludes con pendientes mayores a 60 grados	15m desde el borde superior.
Taludes inestables, erosionados o con riesgo	30m desde el borde superior*
Ríos y quebradas en área consolidada.	10m desde el borde superior.
Ríos y quebradas en área no consolidada	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, ojos de agua	100m de diámetro a la redonda.
Canales de riego: Tabacundo y Pisque.	3m de ancho sobre el canal y 6m de ancho bajo canal desde su borde.
Canales de riego: Cayambe antiguo – Pedro Moncayo	6m de ancho sobre y 10m de ancho bajo el canal desde su borde.
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 tumbe

*Aquellos taludes que muestren evidencias de erosión e inestabilidad deberán ser protegidos o sostenidos con obras civiles debidamente diseñadas con base en estudios técnicos necesarios (topográfico, geológico, geotécnico, hidrológico, etc.) que garanticen su estabilidad.

- **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 podrán ser usados 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 aplicará 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 y 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. Previa solicitud del propietario estos bordes serán determinados y certificados por la Gestión 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.

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 registrará el 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.

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; de manera excepcional, y únicamente cuando se trate de proyectos destinados al uso público, se permitirá la ejecución de obras en las riberas de ríos, quebradas, zonas de remanso, lechos y áreas de protección. Estas intervenciones deberán contar con el informe técnico favorable de la autoridad ambiental competente.

Las obras permitidas podrán incluir actividades de regeneración urbana, mejoramiento ambiental y paisajístico, áreas recreativas y deportivas, zonas verdes, vías y estacionamientos públicos, siempre que no se altere el cauce natural de los cuerpos de agua, no se obstaculice el libre flujo de las aguas ni se cause perjuicio a propiedades vecinas o al ecosistema.

Asimismo, en los bordes de taludes, quebradas y ríos se permitirá la implementación de cerramientos de protección mediante soluciones vegetativas, priorizando la conservación y estabilidad del entorno natural.

Las obras que se construyan en contravención de lo dispuesto en el párrafo anterior serán destruidas a costa del infractor.

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 rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos, según el IRM. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas estas pasarán a ser de propiedad municipal y deberán realizarse las adjudicaciones correspondientes.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, canales y acequias, 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 y plantas de tratamientos de aguas residuales, 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.

Art. 74: Áreas de afectación por vías.

Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas en los instrumentos de planificación, para presentes y futuras ampliaciones del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos.

Tabla No. 18

AFECTACIONES POR EJES VIALES

Nombre de la vía	Tipo de vía	Derecho de vía Medido desde el eje de la vía	Retiro de Construcción Medido a partir del derecho de vía/Propiedad restringida
E35 Panamericana Norte: parroquia Ascázubi.	Arterial A	25 metros a cada lado del eje de la vía.	5 m de retiro frontal
E35 Panamericana Norte: parroquias Santa Rosa de Cuzubamba, Otón, Cangahua, Juan Montalvo, Cayambe, San José de Ayora.	Arterial A	25 metros a cada lado del eje de la vía.	5 m de retiro frontal
Variante Cayambe Área urbana	Arterial B	18m cada lado del eje de la vía.	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Vía Cayambe - Tabacundo.	Arterial A	25 metros a cada lado del eje de la vía.	5 m de retiro frontal
Vía paralela a línea férrea: Manuel Córdova- Colegio Técnico.	Colectora urbana	12 metros a cada lado del eje de la vía 7.5 m de afectación línea férrea	Retiro frontal según zonificación correspondiente.

Vía Guachalá-Cangahua- Oyacahi.	Colectora rural	7.5m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Vía Olmedo – Zuleta– Ibarra.	Colectora rural	7.5m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Vía a Olmedo – Pesillo-La Chimba (rural).	Colectora rural	7.5m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Vía San José de Ayora Paquistania-Cariacu-La Chimba.	Colectora rural	7.5m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Vía La Bola – Larcachaca.	Colectora rural	7.5m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Camino Al Nevado Cayambe.	Camino rural	6m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Caminos Rurales.	Camino rural	6m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Caminos Vecinales.	Camino vecinal	6m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Línea Férrea, tramos:			
Nombre de la vía	Tipo de vía	Derecho de vía Medido el borde exterior del durmiente	Retiro de Construcción Medido a partir del derecho de vía/Propiedad restringida
Entre vía: Tabacundo-Manuel Córdova.	Férrea urbana	3.5m a cada lado del borde del durmiente	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
En área rural.	Férrea rural	7.5m a cada lado del borde del durmiente	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
En área urbana Ascázubi.	Férrea urbana	7.5m a cada lado del borde del durmiente	Retiro frontal según zonificación correspondiente.
Camino del Inca (Qhapaq Ñan)	Patrimonial	25m a cada lado del eje de la vía	Retiro frontal según zonificación correspondiente.

En los caminos vecinales, secundarios, internos, entre comunas, comunidades, barrios se definirá su ancho y afectación en la línea de fábrica emitida por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIP Municipio de Cayambe, en coordinación con la entidad competente.

Art. 75: Áreas de protección por redes eléctricas. - Son áreas que se definen por razones de seguridad, a fin de reducir y prevenir los riesgos de contacto y acercamiento de las personas, definiendo distancias de seguridad entre las redes eléctricas y las edificaciones. Para este fin se observará la RESOLUCIÓN Nro. ARCONEL -018/18 - "FRANJAS DE SERVIDUMBRE EN LÍNEAS DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y DISTANCIAS DE SEGURIDAD ENTRE LAS REDES ELÉCTRICAS Y EDIFICACIONES" en donde se define lo siguiente:

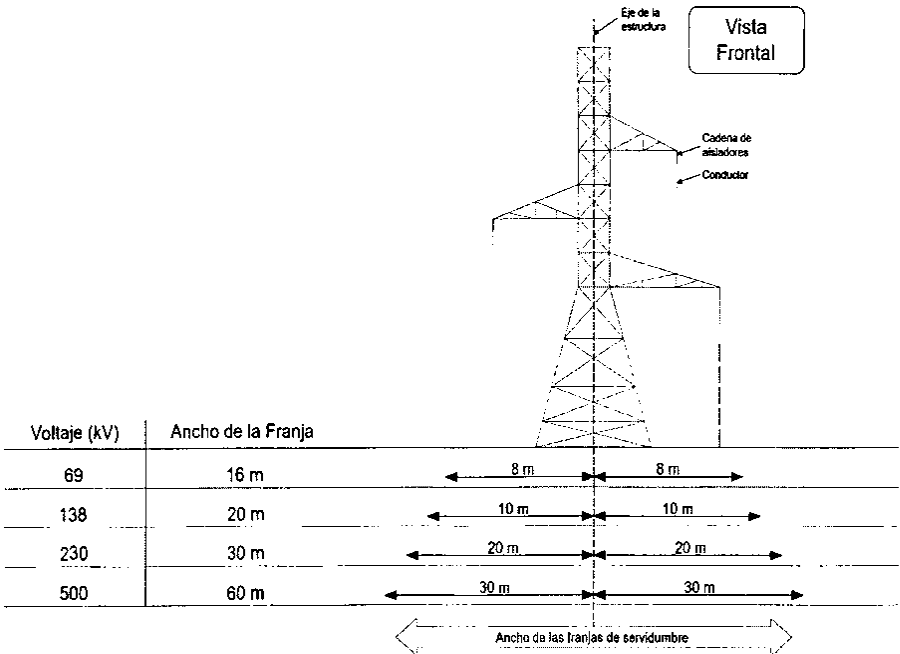
- Distancias de franjas de servidumbre, en función del voltaje de la línea eléctrica
- Distancias excepcionales
- Distancias mínimas de la línea a la vegetación
- Distancia de seguridad de conductores a edificaciones
- Distancia de conductores a otras estructuras de soporte
- Distancia de seguridad para vías de tránsito

Tabla No. 19

DISTANCIAS DE LA FRANJA DE PROTECCIÓN EN FUNCIÓN DEL VOLTAJE DE LA LÍNEA ELÉCTRICA

Nombre	Área de protección
Línea de alta tensión (de 32 a 46kV)	Desde el eje 7,5 metros
Línea de alta tensión (69 kV)	Desde el eje 8 metros
Línea de alta tensión (138 kV)	Desde el eje 10 metros
Línea de alta tensión (230 kV)	Desde el eje 15 metros
Línea de alta tensión (500 kV)	Desde el eje 30 metros

Imagen No. 1: Franja de protección en función del voltaje de la línea eléctrica



Fuente: RESOLUCIÓN Nro. ARCONEL -018/18

Art. 76: Afectaciones por obra o interés público. - Según el artículo 44 , literal a, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, las afectaciones por obra o interés público serán determinadas en los instrumentos de planeamiento territorial, con el fin de implementar obra pública, equipamientos, infraestructura, vivienda de interés social u otras intervenciones de interés público que sean definidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios.

SECCIÓN SÉPTIMA - ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Art. 77: Estándares urbanísticos. – Constituyen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda de interés social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Un estándar urbanístico es un criterio técnico o normativo que establece parámetros mínimos obligatorios para regular el uso del suelo, la calidad de los espacios urbanos y la protección de suelos con calidad ambiental, ecológica y/o paisajística o expuestos a riesgos.

Art. 78: Dotación de espacios públicos. - Para controlar la dotación de espacios públicos y área verde se aplicará el Índice Verde Urbano (IVU) el mismo que representa la cantidad de áreas verdes existentes dentro del territorio por cada habitante, especialmente en las zonas urbanas. El IVU debe estar entre 9 y 15 m2/hab.

Para el correcto funcionamiento de los espacios públicos y áreas verdes se prohíbe los cerramientos. En las áreas verdes y comunales producto de la figura jurídica de cesión gratuita y

que son de dominio y uso público no se permitirá ningún tipo de cerramiento perimetral que impida el libre acceso a la comunidad; está prohibido cualquier acto que pretenda su privatización y que pueda vulnerar los derechos constitucionales de la población.

Art. 79: Estándares de equipamiento de servicios públicos y sociales. – Para la dotación de equipamientos se determinan estándares para el cantón Cayambe a nivel barrial, parroquial y cantonal que se encuentran en el **ANEXO No. 4 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS** de esta ordenanza.

Art. 80: Ubicación de equipamientos, áreas verdes públicas y zonas de interés social. – Los equipamientos se ubicarán acorde a lo establecido en el artículo 55, estándar de uso de suelo urbano vacante, de la Resolución No 0012-CTUGS-2022, "Parámetros para la clasificación y subclasificación del suelo urbano, edificabilidades y ocupación del suelo; y lineamientos para la delimitación de los centros urbanos y el suelo vacante."

Art. 81: Cesión de áreas verde y equipamiento. - En todo proceso de urbanización del suelo - división, fraccionamiento de suelo urbano - se observarán las siguientes regulaciones para cesión de áreas verdes y equipamiento:

Cuando el área útil a fraccionar supere los tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes y equipamientos será de al menos el 15%, en forma de cesión gratuita en concordancia con el art. 424 del COOTAD.

Cuando el área útil a fraccionar sea menos a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria se compensará en dinero en función del avalúo catastral del año vigente.

En el caso de compensación en dinero el pago del 15% se hará en función del avalúo catastral vigente. Con estos recursos se creará un fondo para la adquisición de áreas verdes y su equipamiento comunitario; y obras para su mejoramiento.

El área útil al que se refiere este artículo corresponde al área sobrante del levantamiento planimétrico menos las afectaciones viales y áreas de protección que el municipio en sus competencias haya proyectado.

Art. 82: Características funcionales y de ubicación. - Las áreas verdes de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.

Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.

Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.

El área verde se lo realiza bajo la figura de transferencia de dominio al GADIP Municipio de

Cayambe, el cual debe ser un solo cuerpo, en ningún caso se permitirán áreas verdes dispersas.

Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores.

El procedimiento se sujetará a lo establecido en la normativa legal cantonal vigente.

Art. 83: Excepciones. - Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. En estos casos se deberá justificar los fines antes indicados con los documentos legales pertinentes, es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación insinuación judicial.

Cuando se proponga la subdivisión o urbanización de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo.

En caso de fraccionamientos forzosos los predios resultantes podrán subdividirse hasta un máximo de cinco lotes en cada cuerpo; se permitirá el fraccionamiento de cada uno de los lotes mayores siempre que se cumpla con la normativa establecida en el PUGS y lo definido en la normativa legal cantonal vigente.

Art. 84: Otros estándares urbanísticos. – Se ha determinado estándares urbanísticos para la previsión del suelo para vivienda de interés social; para la protección y aprovechamiento del paisaje; para la conservación y protección del patrimonio natural y ecológico; y, para la protección y mitigación de riesgos que se encuentran desglosados en el **ANEXO No. 4 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS** de esta ordenanza.

CAPITULO 4: DE LA GESTION

SECCIÓN PRIMERA - PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS

Art. 85: Planes Urbanísticos Complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios:

- Planes maestros sectoriales
- Planes parciales
- Otros instrumentos de planeamiento urbanístico: planes especiales, proyecto urbanístico, proyecto paisajístico, proyecto urbano arquitectónico especial.

Art. 86: 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. Los planes parciales se realizarán acorde a lo determinado en el Art. 32

de la LOOTUGS, su reglamento, norma técnica y resoluciones correspondientes. En la propuesta del plan de uso y gestión del suelo se determinan los planes parciales y especiales prioritarios.

Art. 87: Alcance del Plan Parcial. - Los planes parciales pueden modificar los contenidos del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Cayambe, siempre y cuando estas modificaciones estén debidamente justificadas como lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art. 88: Obligatoriedad del plan parcial. - Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la LOOTUGS.

SECCIÓN SEGUNDA - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

Art. 89: Instrumentos de gestión del suelo. - Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la ocupación, habilitación, edificación, la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo y ordenamiento territorial municipal. La gestión del suelo se realizará a través de:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- Instrumentos para regular el mercado de suelo.
- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes urbanísticos complementarios que los desarrollen. Adicionalmente los instrumentos de gestión estarán regulados por el Reglamento de la LOOTUGS y su normativa.

SECCIÓN TERCERA - GESTIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Art. 90: Asentamiento humano de hecho. - Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Art. 91: Levantamiento periódico de información. - La Gestión de Planificación y Ordenamiento territorial realizará, de manera obligatoria y periódica cada dos (2) años, el levantamiento y actualización de información sobre asentamientos humanos de hecho localizados en su jurisdicción, con el fin de identificar, caracterizar y monitorear su evolución. Este levantamiento incluirá información cartográfica, socioeconómica, jurídica y de condiciones de habitabilidad, considerando el enfoque de derechos y los principios de equidad territorial y sostenibilidad, según lo determinado por la RESOLUCIÓN Nro. 006-CTUGS-2020 - "LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO

Art. 92: PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO".

Art. 93: Aplicación del instrumento de declaratoria de regularización prioritaria. - Una vez identificados los asentamientos humanos de hecho y evaluadas sus condiciones, el municipio deberá emitir la Declaratoria de Regularización Prioritaria prevista en el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para aquellos asentamientos que cumplan con los criterios de vulnerabilidad, consolidación urbana, riesgo mitigable o necesidad de acceso a servicios básicos. Esta declaratoria permitirá la aplicación de planes y mecanismos de intervención para la regularización urbanística, administrativa y legal de dichos asentamientos, en concordancia con el Plan de uso y gestión del suelo, el Plan de desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT) y el marco legal vigente.

Art. 94: Responsabilidad y participación. - La Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial será el departamento responsable de coordinar los procesos de levantamiento, análisis y declaratoria, articulando con otras dependencias municipales y en concertación con los habitantes de los asentamientos involucrados. Se garantizará la participación activa de la comunidad en los procesos de diagnóstico, planificación e implementación de soluciones.

Art. 95: Informe de seguimiento y monitoreo. - El GADIP Municipio de Cayambe deberá publicar un informe técnico y social con los resultados del levantamiento y el estado de avance de los procesos de regularización, dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda.

SECCIÓN CUARTA - GESTIÓN INSTITUCIONAL DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 96: Instrumentos de Gestión Institucional del Plan de Uso 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 y licencias de lotizaciones, urbanizaciones, fraccionamientos agrícolas, fraccionamientos urbanos/rurales, Unificaciones, Aprobaciones de Planos de Construcción, proyectos de diseño urbano y edificaciones; y,
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y cantonal.
- c) Coordinar lo establecido en las disposiciones provinciales, parroquiales y en los Planes de Vida Comunitarios en función de su competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y la norma nacional pertinente.

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

Art. 97: 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 (ICUS).

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.

Art. 98: Informe de Regulación Municipal (IRM). - 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 mínimo.
- 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 y Protecciones.

El Informe de Regulación Municipal será emitido por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, tendrá vigencia de dos años, 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.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de la zonificación del suelo, dispuestos en este instrumento, esto será potestad atribuida exclusivamente al Concejo Municipal, a excepción de casos de ecosistemas frágiles.

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

Art. 99: Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS). - Es el instrumento de información básica sobre los usos generales, específicos (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 de suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

Este Informe se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y en los instrumentos de planificación que se expedirán por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Todos los usos de suelo, emitidas con anterioridad a la aprobación de la presente Ordenanza quedan derogadas.

Requisitos indispensables para solicitar el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS):

1. Registro Único de Contribuyentes (RUC) vigente.
2. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado.
3. Contrato de arrendamiento (aplicable en casos especiales como CP9 Y CC1).
4. Aforo correspondiente al año anterior (renovaciones).
5. Certificado emitido por el barrio, comunidad, asociación (solo en los casos de PAIV1 y PAIV2 para actividades florícolas).

Art. 99: Informe de Aforo. - El Aforo es un documento técnico que determinará el número máximo de personas que puede permanecer simultáneamente en un espacio cerrado, en condiciones de seguridad, confort y evacuación eficiente, conforme a los factores de carga de ocupantes establecidos por la autoridad competente.

El Informe de Aforo es un requisito para la emisión del permiso de funcionamiento de las actividades económicas que se desarrollen en el cantón. Su solicitud deberá realizarse mediante oficio dirigido al alcalde o alcaldesa, incluyendo la información detallada del predio y el respectivo Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS).

El aforo se calculará dividiendo el área útil del local entre el factor de carga de ocupantes correspondiente a su tipo de uso, de conformidad con las normas técnicas emitidas por el Cuerpo de Bomberos y demás organismos competentes.

Fórmula:

Aforo máximo permitido = Área útil (m²) ÷ Factor de ocupación (m²/persona)

- **Área útil para aforo.** - Se considerará como área útil aquella destinada a la atención de público, excluyendo zonas de circulación restringida, áreas técnicas, cocinas, bodegas, baños, espacios entre muros estructurales, columnas y mobiliario fijo.
- **Factores de ocupación de referencia.**

Los factores mínimos de ocupación, en metros cuadrados por persona, serán:

Tipo de local	Factor de ocupación (m ² /persona)
Restaurantes	1,5 m ² /persona
Bares	1,0 m ² /persona
Discotecas	0,65 m ² /persona

Estos valores podrán ser actualizados mediante resolución técnica emitida por la entidad competente en gestión de riesgos o seguridad contra incendios.

La emisión de este informe tendrá un costo equivalente al 5% del Salario Básico Unificado (SBU), calculado en función del área útil.

Área (m2)	% SBU
10 – 25	1 %
26 – 50	2.5%
51 - 100	3 %
100 - 200	4%
200 - 500	5%
Mas de 500	6 %

Art. 100: Permisos para la habilitación del suelo y la edificación. - Todo propietario de suelo en el cantón Cayambe deberá, de manera obligatoria y previa a la ejecución de procesos u obras de habilitación del suelo o al inicio de construcciones, obtener las respectivas licencias, permisos municipales. Estas licencias están vinculadas a la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo y autorizan al administrado a habilitar el suelo o ejecutar edificaciones, según corresponda.

Las Autorizaciones Administrativas – Informes, licencias y permisos se clasifican, según la naturaleza de la intervención, de la siguiente manera:

1. Informes / Autorizaciones Administrativas de Habilitación del Suelo:

- a. Informes de Urbanización Menor/Mayor.
- b. Informes de Lotizaciones Menor/Mayor.
- c. Informes de Fraccionamiento Agrícola.
- d. Informes de Fraccionamiento Urbano.
- e. Informes de Fraccionamiento Rural.
- f. Informes de Unificaciones.

2. Licencias y Permisos de Edificación:

- a. Licencia y Permisos de Construcción de Obras Menores.
- b. Licencia y Permisos de Construcción de Obras Mayores.
- c. Licencia y Permisos de Proyecto Especial.

3. Licencia y Permisos de Propiedad Horizontal.

El otorgamiento de estas autorizaciones y demás, se efectuará con base en la verificación de las asignaciones de uso del suelo y la zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Esta verificación será responsabilidad de la Gestión Interna de Administración y Control del Territorio, adscrita a la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, y se realizará conforme al cumplimiento de las normas de arquitectura y urbanismo, las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC), así como los procedimientos administrativos establecidos en las correspondientes Ordenanzas.

El incumplimiento de este requisito previo a la ejecución de cualquiera de las actividades mencionadas dará lugar al inicio de un proceso sancionatorio, con base en el informe técnico emitido por la Gestión Interna de Administración y Control del Territorio.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. - La implementación y seguimiento del Plan de Uso y Gestión del Suelo estará a cargo de la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADIP del Municipio de Cayambe. Los instrumentos de gestión y planes complementarios serán gestionados o elaborados por la Gestión 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 Edilicio del GADIP del Municipio de 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. A excepción de predios o edificaciones que se encuentren dentro del suelo de protección del patrimonio histórico y cultural. 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.

TERCERA. – Las actividades comerciales, de servicios y centros de diversión (CP9) que se encuentren debidamente establecidas y cuenten con el correspondiente permiso de funcionamiento de acuerdo a la Zonificación de la Reforma de Plan de Uso y Gestión del Suelo en el año 2021, pero que resulten incompatibles con los usos principales definidos en esta actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo, podrán continuar operando, siempre que cumpla con las condiciones de funcionamiento de las actividades del uso comercial y de servicio, contempladas en esta ordenanza, exigidas en materia de: normas de arquitectura, insonorización, saneamiento ambiental, seguridad y funcionalidad operativa a partir de la entrada en vigencia de la presente actualización de esta ordenanza.

Las actividades comerciales, de servicios y centros de diversión (CP9) que no cumplan con estos requerimientos, deberán reubicarse de manera inmediata en zonas expresamente autorizadas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Excepcionalmente, los establecimientos que hayan obtenido permisos hasta junio del año 2016, considerando que en este año se aprobó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y sean propietarios de los predios y establecimientos en donde se encuentran funcionando las actividades consideradas como CP9 podrán seguir funcionando fuera del polígono que se encuentra en la actualización del PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2026 previo a la justificación mediante la presentación de los permisos, documentos y el cumplimiento de las condiciones de funcionamiento mencionadas en el párrafo anterior.

CUARTA. - Las actividades comerciales, de servicios, centros de diversión y **(CP9)** y centros de tolerancia **(CC1)** que se encuentran instaurados fuera de los polígonos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo emitidos en el año 2021, y que actualmente continúan fuera de los polígonos permitidos, al no haber obtenido nunca ningún tipo de permiso para su funcionamiento de manera regulada y ordenada, deberán de manera inmediata reubicarse a los polígonos permitidos y obtener los permisos correspondientes para el ejercicio de su actividad comercial”.

QUINTA.- Las actividades económicas: industrias, cultivos agrícolas bajo invernadero y granjas de producción pecuarias que se encuentren funcionando en el cantón Cayambe y que con la nueva asignación de usos del PUGS se encuentren en uso prohibido podrán seguir funcionando por un plazo máximo de 6 años de forma condicionada para lo cual la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe de compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS) provisional siempre que cumpla con las respectivas condiciones de implantación estipuladas en esta ordenanza. No se autorizarán ampliaciones de ningún tipo y en ningún caso; durante este plazo se reubicará. Se exceptúan las actividades extractivas que se rigen por la Ordenanza Sustitutiva para Regular, Autorizar y Controlar la Explotación y Transporte de Materiales Áridos y Pétreos en el Cantón Cayambe.

SEXTA. - No se renovará el Informe de Uso y Ocupación del Suelo (ICUS) para 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

SEPTIMA. - Las actividades extractivas que están en funcionamiento y que tengan incompatibilidad de uso, podrán seguir funcionando con un Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS) Provisional emitido por la Gestión Interna de Administración y Control del Territorio, el cual se otorgará anualmente previo informe favorable de la Gestión de Ambiente y Gestión de Riesgos, caso contrario el titular/propietario deberá presentar un proyecto de retiro definitivo. Para este efecto se contemplará el cierre y abandono de mina aprobado por la Agencia de Regulación y Control Minero (ARCOM), el Ministerio del Ambiente y Energía, y la Gestión de Ambiente del GADIPMC.

OCTAVA.- 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, Reglamento al Código Orgánico Ambiental, “La Ordenanza para la prevención, regulación y control de la contaminación producida por la generación de ruido en el Cantón Cayambe” y demás normativas ambientales aplicables.

NOVENA. - los predios de propiedad de particulares que se encuentren dentro del área del Parque Nacional Cayambe Coca, para todo trámite de transferencia de dominio, uso de suelo o fraccionamiento, se regirán de acuerdo a la normativa de zonificación del Ministerio del Ambiente

y Energía(MAE) y para solicitar al GADIP Municipio de Cayambe la aprobación de los trámites antes mencionados, previamente deberán contar con la autorización emitida por la Autoridad Ambiental Nacional, de acuerdo a su normativa vigente. Con respecto al lote y frente mínimo se acogerá al polígono colindante, el uso será definido conforme el plan de Manejo.

DECIMA. - Para actividades determinadas como condicionadas en esta Ordenanza, previos a la emisión del Informe de compatibilidad de Uso de Suelo (ICUS), la Gestión Interna de Administración y Control del Territorio verificará el cumplimiento de las condiciones de funcionamiento e Implantación indicadas en esta Ordenanza.

DÉCIMA PRIMERA. - A futuro, para la exploración y explotación de áridos, pétreos y minerales no metálicos que se encuentren en tierras comunales, serán aplicables las buenas prácticas ambientales, cuando puedan generar afecciones ambientales o culturales a una o varias comunas o comunidades, se realizará consulta previa, libre e informada por parte de la autoridad municipal de manera obligatoria y oportuna.

DÉCIMA SEGUNDA. - Con la finalidad de preservar las fuentes de agua, vertientes, zonas de páramo y zonas con ecosistemas frágiles; todos los predios ubicados en los polígonos de estas zonas, además de las actividades principales y condicionadas asignadas en el PUGS, en casos excepcionales de interés ecológico e hídrico, se requerirá el criterio de la Gestión de Ambiente. Existirá una verificación anual sobre el cumplimiento del PUGS en la zona de amortiguamiento por la Gestión de Ambiente en coordinación con la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y Gestión de Avalúos y Catastros de forma participativa con las comunas y comunidades.

DECIMA TERCERA. - La Gestión de Ambiente conjuntamente con la Gestión de Seguridad Ciudadana y la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial coordinarán los procesos internos para emitir los informes necesarios requeridos en la emisión del ICUS, relacionados con las actividades de CP9 y CC1.

DECIMO CUARTA. - Planes de vida comunitarios:

Las comunas y comunidades del cantón Cayambe proyectarán su visión de futuro mediante los Planes de Vida Comunitarios, basados en los principios de soberanía alimentaria, gestión comunitaria del páramo y del agua, ambiente saludable, identidad comunitaria, derecho indígena y autodeterminación.

La elaboración y adopción de los Planes de Vida Comunitarios se realizará de manera colectiva, voluntaria y por consenso comunitario, en ejercicio de los derechos colectivos.

Las consideraciones de los Planes de Vida Comunitarios serán tomadas en cuenta en la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo y del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal.

El Concejo Municipal, en respeto a la autodeterminación de las comunidades, avocará conocimiento de estos planes previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Los Planes de Vida Comunitarios no podrán contraponerse a lo establecido en la normativa cantonal y nacional vigente.

La Gestión de Planificación Territorial y Participación Ciudadana brindaran acompañamiento en el proceso de elaboración de las comunas y comunidades para la elaboración de sus "Planes de Vida".

DECIMA QUINTA. – Los responsables del cumplimiento de la presente ordenanza de acuerdo al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe será la Gestión de Procuraduría Síndica posterior a los informes técnicos respectivos.

DECIMA SEXTA. - La Gestión de Turismo y Patrimonio será la responsable de articular toda la información de los bienes patrimoniales existentes en el cantón con las demás gestiones del GADIPMC y entes competentes.

DECIMA SEPTIMA. - La Gestión de Planificación Estratégica Implementara un sistema de seguimiento semestral para verificar el cumplimiento de las metas del PDOT, regido por la Secretaría General de Planificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA. - La Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial impulsará y coordinará la elaboración de los estudios correspondientes al Proyecto de Plan Vial Cantonal, en un plazo de 24 meses a partir de la promulgación de esta actualización.

SEGUNDA. - La Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial coordinará y elaborará el Código Urbanístico, en un plazo de 24 meses a partir de la promulgación de la presente Ordenanza.

TERCERA. - En el plazo de 12 meses desde la promulgación de la presente Ordenanza, el GADIP Municipio de Cayambe mediante la Gestión de Ambiente actualizara el inventario de los polígonos extractivos: como minerales no metálicos, áridos y pétreos, dentro del cantón para regularizar y controlar las operaciones y crecimientos de esta actividad, los mismos que deberán ser aprobados mediante planes complementarios.

CUARTA. - En el plazo de 12 meses desde la promulgación de la presente Ordenanza la Gestión de Turismo y Patrimonio del GADIP Municipio de Cayambe, actualizará el inventario de Bienes Patrimoniales del cantón para su correspondiente aprobación por parte del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y en el plazo de 12 meses a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, elaborará un proyecto de "ORDENANZA QUE REGULE LA PRESERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y

DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL DEL CANTÓN CAYAMBE” para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal.

QUINTA. - En el plazo de 2 meses desde la promulgación de la presente Ordenanza la Gestión Financiera del GADIP Municipio de Cayambe, realizara la Reforma a la “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS ANUALES DE PATENTE MUNICIPAL; Y, DEL 1.5 POR MIL SOBRE LOS ACTIVOS TOTALES EN EL CANTÓN CAYAMBE”. Con el fin de añadir como requisito indispensable el Informe de Compatibilidad y Uso de Suelo (ICUS) Otorgado por la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

SEXTA. - En el plazo de 36 meses a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la Gestión de Avalúos y Catastros deberá realizar la actualización del catastro, enfatizando en el levantamiento y la definición precisa de los bordes de quebradas, taludes y zonas de riesgo a lo largo del cantón, con especial atención en las áreas urbanas.

OCTAVA. - Una vez publicada la presente ordenanza en el registro oficial, los Informes de Regulación Municipal (IRM) e Informes de Compatibilidad de Usos de Suelo (ICUS), deberán incorporarse de manera inmediata en la página web oficial del GADIP Municipio de Cayambe con el fin de garantizar el acceso a la información por parte de la ciudadanía.

OCTAVA. - En el plazo de 24 meses desde la promulgación de la presente ordenanza la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial elaborará la normativa y procedimiento para el levantamiento periódico de los asentamientos humanos de hecho según lo establecido por la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 establece los “LINEAMIENTOS PARA PROCESOS DE LEVANTAMIENTO PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO”.

NOVENA. - En el plazo de 3 meses desde la promulgación de la presente ordenanza la Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, junto a las demás direcciones afines, actualizara la “REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS O LA VÍA PÚBLICA, POR LA COLOCACIÓN DE ESTRUCTURAS, POSTES Y TENDIDOS DE REDES PERTENECIENTES A PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS PRIVADAS DENTRO DEL CANTÓN CAYAMBE Y TELECOMUNICACIONES”.

DECIMA. - Para planificar y controlar el crecimiento de los cultivos bajo invernadero, con plazo de 12 meses de aprobada esta Ordenanza, el GADIP Municipio de Cayambe, deberá actualizar periódicamente el catastro de cultivos bajo invernaderos. El catastro será realizado por la Gestión de Avalúos y Catastros.

DECIMA PRIMERA. - En el plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Gestión de Turismo y Patrimonio del GADIP del Municipio de

Cayambe deberá gestionar ante el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), los trámites correspondientes para realizar la realización de las prospecciones arqueológicas en el polígono de intervención territorial CYU 164 (zona de influencia de Puntiachil), con el objetivo de identificar y delimitar técnicamente las zonas de protección patrimonial. Hasta que se cuente con los resultados oficiales y se definan las zonas de preservación arqueológica por parte del INPC, todo trámite relacionado con procesos de habilitación del suelo, fraccionamiento, urbanización o construcción en el área referida deberá contar con el informe favorable emitido por la Gestión de Turismo y Patrimonio.

DECIMA SEGUNDA. - En el plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, la Dirección de Ambiente elaborará la "Ordenanza para la Regulación y Control de las Áreas Verdes y Recreativas" del cantón.

DECIMA TERCERA. - La Dirección de Desarrollo Productivo y Emprendimientos del GADIPMC, dentro del plazo de Seis (6) meses contados a partir de la aprobación del presente instrumento legal, deberá presentar un informe preliminar que analice y proponga alternativas para el traslado del Camal Municipal a otro espacio.

DECIMA CUARTA. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en un plazo de un (1) año, elaborará la normativa municipal para el ordenamiento de la infraestructura física de redes eléctricas, telecomunicación y sistemas tecnológicos en el cantón Cayambe.

DECIMA QUINTA. - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en un plazo de seis (6) meses, elaborará la normativa municipal para la regularización, implantación y control de las florícolas.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

PRIMERA. - Se deroga la ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA PRIMERA REFORMA QUE ADECUA LA "ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE" sancionada el 9 de septiembre de 2021.

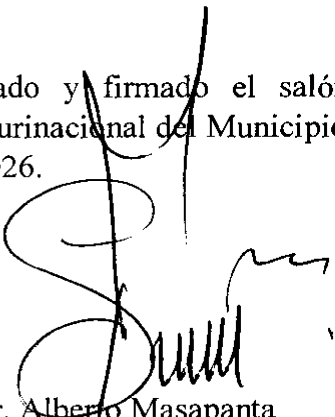
SEGUNDA. - Se deroga la ORDENANZA DE ALINEACIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CAYAMBE 2020-2030 A LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO "CREACIÓN DE OPORTUNIDADES" 2021-2025, sancionada el 28 de enero de 2022.

DISPOSICIÓN FINAL:

PRIMERA. - La Dirección de Planificación y Gestión Estratégica será la responsable de realizar las correspondientes notificaciones, registro y actualización de la información en los sistemas de la Secretaría Nacional de Planificación y la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial en la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT).

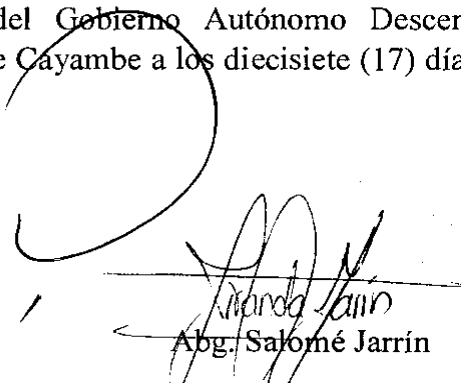
SEGUNDA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado el salón del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Municipio de Cayambe a los diecisiete (17) días del mes de abril del año 2026.



Dr. Alberto Masapanta

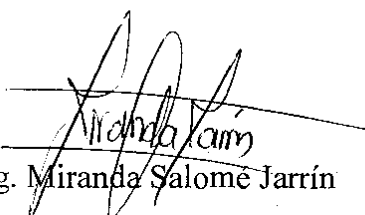
ALCALDE DEL GADIPMC



Abg. Salomé Jarrín

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

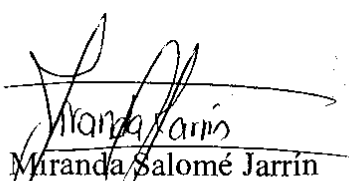
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO. – Cayambe, a los veintitrés días del mes de abril del dos mil veintiséis, LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA "ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE, fue discutida y aprobada en primer debate en la sesión extraordinaria del Concejo Municipal desarrollada el 30 de diciembre del 2025; y en segundo debate en sesión extraordinaria del Concejo Municipal de fecha 17 de abril del 2026.



Abg. Miranda Salomé Jarrín

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO. - Cayambe, a los veintitrés días de abril del dos mil veintiséis, para cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) remito señor Alcalde Dr. Alberto Masapanta la presente ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA "ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE, con su respectiva aprobación para su sanción pertinente.



Abg. Miranda Salomé Jarrín

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.

ALCALDE DE CAYAMBE. – Analizada la presente ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA "ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE, que antecede, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del COOTAD, **SANCIONÓ** sin ningún tipo de objeción a su contenido. Por 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, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Cayambe, a los veintitrés días del mes de abril del año dos mil veintiséis.

Dr. Alberto Masapanta

ALCALDE GADIPMC

RAZÓN. – Siento por tal que, el Dr. Alberto Masapanta, Alcalde del Cantón Cayambe sancionó y ordenó la publicación de la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA CODIFICADA QUE CONTIENE EL PDOT Y LA REFORMA QUE ADECUA LA "ORDENANZA QUE EXPIDE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN CAYAMBE., que antecede. Lo certifico. –

Cayambe, a veintitrés días del mes de abril del año dos mil veintiséis.

Abg. Miranda Salomé Jarrin

SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO.





Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

JL/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.