

**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DEL CANTÓN ZARUMA 2020 - 2030: DETERMINACIONES PARA EL  
USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**



**GAD MUNICIPAL DE ZARUMA**

**ABRIL, 2020**

## EL CONCEJO MUNICIPAL

### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República, en su artículo 264 numeral 1, establece que los gobiernos municipales tienen competencias exclusivas entre otras, las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

**Que**, la Constitución de la República, en el numeral 6 de su artículo 3 establece que es deber primordial del Estado promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;

**Que**, de conformidad con el Art. 241 de la Carta Magna, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, la Constitución garantiza la participación de la ciudadanía en la formulación de la planificación y el Buen Vivir como meta para el país;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en su Art. 467 que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados;

**Que**, el artículo 41 y siguientes del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina la necesidad de que los gobiernos autónomos descentralizados tengan sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial;

**Que**, la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD publicado en el registro oficial No 166, del 21 de enero del 2014, indica: "Los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán la competencia de ordenamiento territorial de su circunscripción, exclusivamente en el marco de sus competencias constitucionales y legales. Para el efecto deberán observar lo siguiente: a) Las políticas, directrices y metas de planificación emitidas por la autoridad nacional competente; b) Los contenidos de la Estrategia Territorial Nacional; y, c) Los modelos de gestión regulados por el Consejo Nacional de Competencias para el ejercicio de las competencias exclusivas y concurrentes asignadas a los distintos gobiernos autónomos descentralizados.



*Para el ejercicio del ordenamiento territorial, los gobiernos regionales y provinciales deberán observar los lineamientos y directrices técnicas de los planes de ordenamiento territorial de los cantones que pertenecen a su respectiva circunscripción territorial, particularmente el planeamiento físico, las categorías de uso y gestión del suelo, su tratamiento y su regulación.”;*

**Que,** el artículo 54 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal: *“Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el 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 parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”;*

**Que,** el artículo 57 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece como atribución del Concejo Municipal el *“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”;*

**Que,** el artículo 296 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que el ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas que permiten su apropiado desarrollo territorial.

La formulación e implementación de los planes deberá propender al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes;

**Que,** el artículo 299 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece la coordinación entre los gobiernos autónomos descentralizados para la formulación de las directrices que orienten la formulación de los planes de desarrollo; y, planes de ordenamiento territorial, a su vez, los artículos 300 y 301, del mismo cuerpo legal regulan la participación en la formulación, seguimiento y evaluación de sus planes; y, la convocatoria a sesiones de los consejos de planificación;



**Que**, el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, indica las funciones específicas del Consejo de Planificación del GAD Cantonal:

1. Participar en el proceso de formulación de sus planes y emitir resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;
2. Velar por la coherencia del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial con los planes de los demás niveles de gobierno y con el Plan Nacional de Desarrollo;
3. Verificar la coherencia de la programación presupuestaria plurianual y de los planes de inversión con el respectivo plan de desarrollo y de ordenamiento territorial;
4. Velar por la armonización de la gestión de cooperación internacional no reembolsable con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial respectivos;
5. Conocer los informes de seguimiento y evaluación del plan de desarrollo y de ordenamiento territorial de los respectivos niveles de gobierno; y,
6. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial;

**Que**, la legislación vigente y la política estatal reconocen y garantizan a quienes habitan en la República del Ecuador el derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado y libre de contaminación;

**Que**, el cantón Zaruma en respuesta al desarrollo y crecimiento dinámico experimentado en los últimos tiempos, requiere de normativa idónea para preservar la integridad de sus habitantes y del ambiente, así como propiciar una estructura policéntrica, articulada y complementaria de asentamientos humanos, que den como resultado un adecuado manejo y protección de recursos naturales;

**Que**, el artículo 241 de la Constitución de la República, prescribe, que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, en el capítulo segundo, políticas públicas, servicios públicos y participación ciudadana, párrafo final del artículo 85, la Constitución Señala: En la formulación,

ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos se garantizará la participación de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades;

**Que**, el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que: *"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**, el artículo 44, literal b) del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas sobre la vigencia de los planes, establece que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada GAD Municipal publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión;

**Que**, el Art. 467 del COOTAD.- Ejecución de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial.- Los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión.

Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado;

**Que**, el Art. 303 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, establece que los grupos de atención prioritaria, tendrán instancias específicas de participación, para la toma de decisiones relacionadas con sus derechos;

**Que**, según el art. 466 del COOTAD determina que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él;

**Que**, Art. 10 de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión de Suelo determina 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**, Art. 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), sostiene que además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo 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;

**Que**, el Art. 14 de la LOOTUGS dispone que en el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico, misma que consta en la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por dicho organismo el 28 de febrero del 2020, es decir, nueve meses después del inicio de la gestión de las alcaldes y alcaldes del país, instrumento que por mandato de la ley es vital para proceder a ejecutar la Disposición Transitoria Quinta del cuerpo de leyes citado;

**Que**, el 15 de septiembre de 2017, el Presidente Constitucional de la República, mediante decreto N° 0158, declara el estado de excepción en el área minera de Portovelo Zaruma, Provincia de El Oro, por las actividades de minería desarrolladas en la zona, que podrían provocar daños irreparables a la población que reside en el sector, a fin de prevenir, cesar y eliminar las actividades mineras que se desarrollen en aquella zona y pongan en grave riesgo a sus habitantes, a fin de precautelar el acceso efectivo a sus derechos;

**Que**, con fecha 28 de septiembre de 2017, el presidente constitucional de la república, Lenin Moreno, mediante decreto N° 0169, crea el comité para la Remediación, Recuperación y Fomento Productivo del área minera de Portovelo Zaruma.

En el Plan de Remediación del área minera de Zaruma, se incluye el proyecto de Fortalecimiento de la Planificación Territorial del cantón Zaruma, siendo uno de los componentes la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón, en este sentido el GAD Municipal de Zaruma, con el apoyo de SENPLADES, asume el reto de actualizar dicho instrumento de gestión territorial con el equipo técnico de la institución;

**Que**, el 04 de diciembre de 2017, el Lic. Etzon Enrique Romo Torres, Secretario Nacional de Planificación y Desarrollo, subrogante, emite el acuerdo N° SNPD-065-2017, donde establece los lineamientos para la ALINEACIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y METAS DE RESULTADOS DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL VIGENTES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS, CON EL NUEVO

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2017 – 2021, en el marco del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa. Entre otros, en el artículo 2, se puntualiza que este acuerdo será de obligatorio cumplimiento para todos los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, municipales, metropolitanos y parroquiales; mientras que en la disposición transitoria única se indica que los gobiernos autónomos descentralizados deberán concluir con su proceso de alineación de sus instrumentos, conforme estos lineamientos, hasta el 31 de marzo de 2018.

En este sentido la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial del GAD Municipal de Zaruma, procede a realizar la actualización y alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015 – 2019 del cantón Zaruma, con el nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, siendo aprobado mediante ordenanza de alineación de 28 de marzo de 2018;

**Que**, el 20 de agosto del 2018, se sanciono la Ordenanza de Actualización y Alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Zaruma;

**Que**, el Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 8, establece: "*Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria: a) Al inicio de gestión de las autoridades locales. b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial. c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre*";

**Que**, en el mes de julio 2019, la Secretaría Técnica Planifica Ecuador, emite la GUIA PARA FORMULACIÓN / ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) CANTONAL, a través de la cual se inicia el proceso de



actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Zaruma 2020 – 2030;

**Que**, mediante acuerdo ministerial No. 126-2020, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 160, de 12 de marzo 2020, emitido por la Ministra de Salud Pública, se declara el estado de emergencia sanitaria debido al brote del coronavirus (COVID-19);

**Que**, mediante decreto ejecutivo No. 1017, de 16 de marzo de 2020, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 163, de 17 de marzo de 2020, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, declaró estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional por los casos de coronavirus confirmados y declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud que representa un alto riesgo para toda la ciudadanía y generan afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado; y, entre otras disposiciones, restringió la libertad de tránsito y movilidad a nivel nacional, en los términos dispuestos por el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional y activó los COE desconcentrados para coordinación con las instituciones pertinentes;

**Que**, cumplidos los procesos para la formulación del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, el Consejo de Planificación del GADM de Zaruma, en sesión de 13 de mayo de 2020, emitió informe favorable sobre de las prioridades estratégicas de desarrollo para la aprobación ante el órgano legislativo de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zaruma 2020 – 2030; y,

En uso de las facultades constitucionales y legales, expide la siguiente:

**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DEL CANTÓN ZARUMA 2020 - 2030: DETERMINACIONES PARA EL USO Y  
OCUPACIÓN DEL SUELO**

**CAPÍTULO I**

**DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Art. 1.- Naturaleza.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) del cantón Zaruma es una política pública y un instrumento de ordenamiento territorial y planificación del desarrollo, para ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones

estratégicas respecto de los asentamientos humanos; las actividades económico-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos y regulaciones para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo; ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.

**Art. 2.- Objeto.** - El PDyOT busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y la utilización racional del territorio. Los objetivos definen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. Los grandes objetivos de la actualización del plan son: reducir la pobreza; impulsar el pleno empleo y el trabajo digno (matriz productiva); mejorar la sustentabilidad ambiental y patrimonial.

Para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad, el plan organiza y propone el modelo futuro a partir de los componentes: biofísico; económico; sociocultural; asentamientos humanos; movilidad, energía y conectividad; y, político institucional.

**Art. 3.- Finalidad.-** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zaruma responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada y sostenible, segura, favorecedora de la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes y actitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional y mundial.



El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Zaruma tiene como finalidad lograr el equilibrio entre los objetivos nacionales que consten en el Plan Nacional de Desarrollo 2017 - 2021 que son: reducir la pobreza; impulsar el pleno empleo y el trabajo digno (matriz productiva); mejorar la sustentabilidad ambiental y patrimonial.

En este contexto, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Zaruma y la presente ordenanza que lo sanciona, permite el ejercicio de la competencia exclusiva de controlar el uso y ocupación del suelo en el cantón que por Ley corresponde al GAD Municipal, teniendo como objetivos del ordenamiento territorial complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

**Art. 4.- Ámbito.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zaruma rige para todo el territorio cantonal.

**Art. 5.- Instrumento.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zaruma que se aprueba por esta ordenanza, se encuentra conformado por el diagnóstico, propuesta, y modelo de gestión; cada uno con sus respectivos componentes y anexos.

**Art. 6.- Vigencia y publicidad.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zaruma tiene una vigencia temporal hasta el año 2030, pudiendo ser reformado cuando así lo considere el GAD Municipal de Zaruma, y en función del marco jurídico vigente.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zaruma será público, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo a través de los medios de difusión del GAD Municipal, así como en las dependencias municipales encargadas de su ejecución.

**Art. 7.- Revisión y reforma.** - La revisión de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zaruma se desarrollará de conformidad a lo previsto en la Ley y en las ordenanzas pertinentes. Procederá su reforma cuando concurra alguna circunstancia sobrevenida que obligue a modificar alguno de sus elementos principales y siguiendo los mismos trámites que para su aprobación.

**Art. 8.- Ajustes y actualización.** - Se entiende por ajustes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los ajustes futuros en su cartografía o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructuras o en los planes y programas. Todos los planes urbanísticos y de ordenación municipal deberán aplicar las normas, políticas y lineamientos definidos en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y ajustarán los límites de las zonificaciones de acuerdo a sus escalas cartográficas. La regularización de límites será posible, siempre que el resultado no suponga una disminución sustancial de la superficie de la zona afectada.

Se entiende por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la inclusión en el mismo de las determinaciones que surjan en el futuro, cuando se considere necesario para la mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes.

Los ajustes y la actualización serán efectuados por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, debiendo informarse de los mismos al Consejo Cantonal de Planificación y al Concejo Cantonal.

**Art. 9.- Autoridad de gestión y ejecución.** - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zaruma será gestionado por la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial, o, la dependencia municipal que en el futuro asuma tales funciones.

**Art. 10.- Aprobación presupuestaria.** - De conformidad con lo previsto en la Ley, el GAD Municipal de Zaruma tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zaruma.

## CAPÍTULO II

### DIVISIÓN DEL TERRITORIO CANTONAL

**Art. 11.- División del territorio cantonal.** - Para la aplicación de la presente ordenanza se divide el territorio del cantón en las siguientes clases y subclases:

#### SUELO URBANO

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado



- Suelo urbano de protección

#### SUELO RURAL

- Suelo rural consolidado
- Suelo rural no consolidado
- Suelo rural de producción
- Suelo rural de protección
- Suelo rural de producción y protección
- Suelo rural para aprovechamiento extractivo

### CAPÍTULO III

#### CONDICIONANTES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO CANTONAL

**Art. 12.- Usos de suelo.** - Los usos de suelo asignados son los que se mencionan en el anexo 1 de la presente ordenanza, que se resumen en:

##### SUELO URBANO CONSOLIDADO

- Zonas urbanas ciudad Zaruma
- Zonas urbanas parroquias rurales

##### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Zonas urbanas con restricción

##### SUELO URBANO DE PROTECCIÓN

- Zonas exclusión minera-ciudad de Zaruma

##### SUELO RURAL CONSOLIDADO

- Zona poblada barrios rurales

##### SUELO RURAL NO CONSOLIDADO

- Zona inmediata a asentamientos humanos
- Zonas consolidadas de baja densidad en parroquias rurales

##### SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

- Zona agropecuaria

- Zona pecuaria

#### SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

- Zona arqueológica
- Zona de delimitación arqueológica
- Zona amortiguamiento.
- Zonas naturales de conservación
- Zona de conservación de cuencas abastecedoras de agua para consumo humano
- Zonas de protección de riveras
- Zonas naturales de protección para recuperación

#### SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN

- Zona forestal

#### SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

- Zonas de extracción minera.

**Art. 13.- Características de ocupación del suelo.** - Las características de ocupación de suelo para el territorio cantonal corresponde a los detallados en el Anexo N° 1 de la presente Ordenanza.

### CAPÍTULO IV

#### GENERALIDADES

**Art. 14.- Usos prohibidos.** - Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los territorios o áreas conforme el Anexo de la presente ordenanza se entenderá que están prohibidos. En el caso de usos de suelo no previstos en los anexos de la presente ordenanza y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes sectores de planeamiento o ejes urbanos de la ciudad, su aceptación queda condicionada a los mecanismos que se establece la Ley de Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), y las ordenanzas que el concejo Cantonal de Zaruma emitirá para el efecto.



En estos casos, la aceptación del nuevo uso de suelo a más de lo que se establezca en la ordenanza específica, queda condicionado a que dicho uso de suelo cumpla simultáneamente las siguientes cinco condiciones relativas a su naturaleza:

- a. Ser susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o compatibles, previstos para el territorio en el cual existe interés por emplazarlo.
- b. Demandar para su emplazamiento en dicho territorio, espacios construidos - cubiertos y descubiertos- y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados.
- c. Tener un horario de funcionamiento similar al de los usos previstos.
- d. No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,
- e. Que su funcionamiento no genere en el territorio, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

**Art. 15.- Usos preexistentes y provisionales<sup>1</sup>.**- Todos los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Zaruma, que sean incompatibles con las condicionantes de uso y ocupación de suelo establecidas en las categorías de ordenamiento territorial expuestas en el anexo 1 de la presente ordenanza, se calificarán como comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento.

Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Sin embargo, en ciertos casos, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio estas obras que habrán de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización. Esta autorización aceptada por los propietarios deberá protocolizarse

---

<sup>1</sup> Artículo 83, LOOTUGS

e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

**Art. 16.- Márgenes de protección.** - Se declaran como no urbanizables los territorios correspondientes a cauces y márgenes de protección de cursos y cuerpos de agua, debido a sus limitaciones topográficas y/o geológicas y geotécnicas para receptor usos urbanos, o al interés natural y paisajístico que presentan.

Para los territorios que constituyen márgenes de protección de: quebradas, arroyos, riachuelos, canales o acequias, se determina una longitud medida a partir de la orilla de mínimo 15 metros, y en el caso de ríos una longitud mínima de 30 metros. Retiros que serán considerados hasta que el GAD Municipal de Zaruma cuente con los estudios específicos (hidrológicos) sobre los márgenes de protección de ríos, estos se someterán a las disposiciones, condicionantes y normativas que sean emitidas para el efecto.

Los retiros establecidos en el Anexo 1 de la presente Ordenanza son adicionales a los determinados en el presente artículo.

En estas márgenes de protección, se asignan los usos que se detallan a continuación y en consecuencia en ellos no se admitirán los usos previstos para los sectores en los cuales se encuentran:

- a) Equipamientos recreacionales tales como parques, plazas y canchas deportivas; que no supongan el emplazamiento de edificaciones.
- b) Usos agrícolas y forestales.

**Art. 17.- Fraccionamientos en márgenes de protección.** - Los territorios declarados como márgenes de protección de ríos y quebradas serán susceptibles de subdivisión solamente en parcelas iguales o mayores a tres mil metros cuadrados y no se permitirá ningún tipo de construcción.

**Art. 18.- Suelo rural de protección.** - En el suelo rural de protección (zonas naturales de conservación, zona de protección de riveras, zonas naturales de protección para recuperación), se reconoce el derecho a la propiedad y se permite el fraccionamiento únicamente con fines hereditarios (debidamente justificado), ello no significa la pérdida de su categoría de protección. Al contrario, mantendrá el



mismo carácter y se someterá a las condicionantes de uso y ocupación establecidas en el anexo 1 de la presente ordenanza.

En las planimetrías se especificará medidas y superficie de las zonas de protección de cada predio, y se respetarán todas las afectaciones a las que esté sometido el predio.

El fraccionamiento será inscrito en el registro de propiedad, mismo que incluirá los polígonos donde se determinan las categorías de ordenamiento territorial que posee el predio, así como las afectaciones; mismas que deberán constar con medidas, superficies y colindancias.

El lote mínimo a considerar para el fraccionamiento, corresponderá a la categoría de ordenamiento territorial colindante a la zona de protección, y que predomine en el predio.

**Art. 19.- Retiros.** - Todos los retiros son obligatorios desde planta baja y serán determinados mediante la obtención del certificado de afectación y línea de fábrica.

**Art. 20.- Reservas de suelo para vialidad.** - En el caso de predios con frente a caminos vecinales o senderos, se establece una reserva de suelo de un ancho mínimo de 12 metros para facilitar la construcción de la futura vía y mantenimiento, siempre que técnicamente sea posible, el eje del camino o sendero. Los retiros frontales son adicionales a la reserva de suelo.

En lo que corresponde a vías estatales, se respetará el derecho vial que establece la ley, o en su defecto, el que establezca el acuerdo emitido por el ente rector relacionado al proyecto de intervención de la vía.

**Art. 21.- Parcelas preexistentes.** - Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes y parcelas existentes con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza y que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos, incluso para la menor altura de la edificación del respectivo territorio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El interesado efectuará un estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la

integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.

- b) La altura máxima de la edificación será de dos pisos más ático; en el caso de que existan edificaciones colindantes se acoplará al tramo existente; y,
- c) Los retiros frontales mínimos deberán ser de obligatorio cumplimiento y serán los determinados en el Certificado de afectación o Línea de fábrica.
- d) La topografía permita garantizar el escalonamiento del predio para garantizar la estabilidad y seguridad de la misma e infraestructura colindante.

**Art. 22.- Frente mínimo.** - El frente mínimo de un lote dependerá de las condicionantes de uso y ocupación del suelo tal como consta en el Anexo 1 de la presente ordenanza, además cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido deberá acogerse a las disposiciones y condicionantes emitidas en el certificado de afectación o línea de fábrica.

**Art. 23.- Predios inferiores a la norma.** - En el caso de que un lote no cumpla con los mínimos establecidos para una determinada situación en el correspondiente territorio, referidos a: lote mínimo o frente mínimo, se podrá realizar un proyecto conjunto con el predio colindante, considerándose entonces a los dos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes.

En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico y su ejecución se realizará en forma simultánea.

**Art. 24.- Cerramientos en el área rural.** - Todos los cerramientos en el área rural fuera de las áreas urbanas parroquiales que no cuenten con planificación serán transparentes y temporales.

**Art. 25.- Cerramientos en implantación con retiro frontal en el área rural.** - En los cuerpos de terreno con implantación aislada en el área rural fuera de las áreas urbano-parroquiales que no cuenten con planificación, los cerramientos frontales, posteriores y laterales, deberán ser transparentes y tener una altura máxima de 3 metros. No se admitirá mampostería de ninguna clase.

**Art. 26.- Ajustes de topografía.** - En los predios con pendientes inferiores al 35 % en los que, por su topografía se clasifiquen como: lotes elevados, escarpados o irregulares,



se podrá modificar esta situación mediante un movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará al GAD Municipal la respectiva autorización.

Dicha solicitud será acompañada de los estudios de suelo y estructurales, y demás estudios técnicos que se consideren para el efecto, de tal manera que garanticen una correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes y causen el menor impacto en el medio.

Igual tratamiento tendrá todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre y cuando se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

**Art. 27.- Tolerancias.** - Todas las determinaciones de la presente ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán una tolerancia de un 10 % en más o en menos, con excepción de los retiros.

**Art. 28.- Pendientes mayores.** - En las áreas rurales y urbanas, para la ocupación de pendientes mayores al 35 % se requerirá el informe favorable de la Unidad de Control Urbano o quien hiciera sus veces, para lo cual se solicitará al interesado los estudios que sean necesarios.

El predio deberá garantizar que permite realizar los taludes y terrazas que garanticen la estabilidad y seguridad de la edificación a implantar y toda la infraestructura colindante.

**Art. 29.- Altura de pisos.** - Se entenderá como piso una altura equivalente a 3 metros. Los mezanines se consideran como un piso adicional.

**Art. 30.- Subsuelos.** - Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía. Para los semisótanos, la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida en el sector.

**Art. 31.- Modelo territorial.** - El modelo surge con la visión del desarrollo a largo plazo y se estructura en relación con cada uno de los componentes del plan y se concretan a través de las prioridades estratégicas del desarrollo futuro, las políticas, metas, programas y proyectos propuestos en el plan y otras iniciativas que se presenten en



la elaboración de los presupuestos participativos en concordancia con los objetivos y metas del plan.

- a) **Componente biofísico.** - Conocer los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, basados en sus potencialidades, necesidades y amenazas, nos permitirá realizar un correcto manejo de dicho territorio puesto que el componente Biofísico, corresponde al patrimonio natural que sostiene y condiciona las diversas actividades de la población, por lo tanto, constituye la base para los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

Los principales componentes o elementos son: clima, ecosistemas, agua, suelo, aire, recursos naturales no renovables, topografía, geología y geomorfología, adicional a esto se encuentran también un análisis de seguridad y las principales amenazas existentes en el territorio como puede ser: movimientos en masa, sismos, deslizamientos, asentamientos, manejo indiscriminado de la minería.

- b) **Componente sociocultural.** - El ordenamiento territorial desde la visión social cultural se concreta como la proyección en el espacio geográfico de las políticas sociales, culturales, patrimoniales y económicas de una sociedad. Orientaciones que coinciden con lo que manifiesta la Constitución de la República, el COOTAD, Código de Planificación y Finanzas Públicas, que el trabajo desplegado con este nuevo modelo deberá reflejarse en una dinámica económica social y solidaria.

La situación actual del cantón Zaruma en el ámbito social, territorial, generacional, equidad de género y la inclusión, se basan en instrumentar medidas en disminución de brechas sociales y oportunidades de participación en el ámbito social y cultural, además de contribuir al fomento del patrimonio cultural del cantón.

- c) **Componente económico.** - Comprende el análisis de las principales actividades económicas del cantón Zaruma y las relaciones entre los factores productivos que permiten el desarrollo de la economía.

Busca conocer los niveles de instrucción, especialización, habilidades y aptitudes que posee la población económicamente activa en el territorio. Con

el estudio de este componente, se busca entender los patrones de producción y consumo, así como identificar cómo se complementan o compiten entre sí, los diversos sectores productivos del territorio y sus potencialidades para el desarrollo económico productivo del cantón.

Además de la transformación de la matriz productiva del cantón Zaruma, ya que su economía se encuentra basada principalmente en la actividad minera, por ello se hace necesario encontrar nuevas alternativas económicas y productivas.

- d) **Componente asentamientos humanos.** - Un asentamiento humano, es la agrupación de personas en un determinado territorio, mismo que pueden ser grupos pequeños o grandes, con un objetivo común, realizarse dentro de un entorno conjunto de las sociedades para buscar el desarrollo y mejorar la calidad de vida.

Este componente busca principalmente conocer el estado en el que se encuentran los diferentes asentamientos humanos, y su acceso a los servicios básicos, además de con ello generar políticas y regulaciones que permitan un ordenado crecimiento de los mismos, así como la dotación de servicios básicos de calidad.

- e) **Componente movilidad, energía y conectividad.** - Las infraestructuras de movilidad, energía y conectividad son componentes de gran importancia para las ciudades y el territorio nacional con diferentes densidades y calidades.

Son inversiones de alto costo e impacto que requieren un cuidadoso análisis para su implantación y el aprovechamiento óptimo de modo que generen corredores adecuados para los intercambios y flujos de acuerdo a cada tipo de territorio donde se vaya a realizar el plan de ordenamiento territorial.

El análisis se realizó a partir de información facilitada por la Dirección de Gestión de Servicios Públicos, Empresa Pública de Movilidad, Tránsito y Transporte Terrestre del cantón Zaruma –EMOVTZA-EP-, Ministerio de Transporte y Obras Públicas, etc.



Además, se realiza el análisis de la cobertura de los servicios de telecomunicaciones, de la generación y distribución de energía eléctrica; obteniendo datos e información secundaria de las entidades a cargo de sus competencias.

f) **Componente político institucional y participación ciudadana.** - El sistema político, institucional y de participación ciudadana es un componente del PDyOT que se establece como un instrumento rector de la política cantonal, sus alcances y sistemas de funcionamiento, para lo cual se presenta el sustento jurídico desde la Constitución que rige el ámbito nacional hasta las ordenanzas que han sido elaboradas para dar paso al proceso de planificación.

Además, en este componente se involucra la participación ciudadana como medio para el logro efectivo de la gobernanza, entendida ésta como la capacidad de involucramiento de los ciudadanos y ciudadanas para insertarse de manera protagónica en la toma de decisiones de su localidad.

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tomarán como referencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente en el cantón Zaruma, que tendrán plena concordancia y coherencia con el proceso de actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

**SEGUNDA.** - El GADM de Zaruma, deberá contar con un equipo técnico multidisciplinario interno o externo responsable de la formulación, socialización, ajuste y presentación del plan de uso y gestión del suelo, así como de los respectivos planes urbanísticos complementarios que correspondan.

Estos equipos deberán contar con los mínimos recursos tecnológicos que les permitan analizar, interpretar, y preparar toda la información relacionada con el plan de uso y gestión del suelo, así como con los planes urbanísticos complementarios.

**TERCERA.** - Los estándares urbanísticos específicos que formarán parte del componente urbanístico de los planes de uso y gestión del suelo del cantón Zaruma deberán sujetarse a las políticas y estándares nacionales vigentes y que se formulen por parte de las entidades sectoriales del gobierno central competentes en cada

una de sus ramas, entre éstas: ambiente, agua, agro, telecomunicaciones, riesgos, energía y recursos renovables, obra pública, equipamiento de salud, de educación, entre otras.

**CUARTA.** - En todo lo no previsto en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP), Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) y demás normativa técnica-legal, sobre la, materia expedida para el efecto.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.** - En tanto se formule el plan de uso y gestión de suelo, se continuará aplicando las determinantes urbanísticas contempladas en el PDyOT 2020 – 2030 y demás normas vigentes que regulan el mismo.

**SEGUNDA.** - Una vez aprobados los planes de uso y gestión de suelo de la ciudad de Zaruma, y nueve cabeceras parroquiales del cantón, todos los predios ubicados en estos límites se someterán a las condicionantes y regulaciones de uso y ocupación de suelo que sean emitidas para el efecto.

**TERCERA.** - En caso de que el GADM de Zaruma requiera generar planes parciales específicos para el suelo rural de expansión urbana, éstos deberán ser aprobados a partir del segundo año desde la aprobación de la presente ordenanza o cuando la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial requiera de forma sustentada la apertura del mismo en el marco de las atribuciones establecidas en el COOTAD.

**CUARTA.** - Los límites de los diferentes barrios que constan dentro del PDYOT, estarán vigentes hasta que el Concejo Cantonal de Zaruma, emita las ordenanzas correspondientes de delimitación.

**QUINTA.**- Una vez aprobada la presente ordenanza, la máxima autoridad realizará las gestiones correspondientes, ante los organismos del estado que se estime pertinentes, con la finalidad de que todos los polígonos definidos como zonas de conservación de cuencas abastecedoras de agua para consumo humano en el cantón Zaruma, y que fueron creadas como áreas de conservación municipal y uso

sostenible según la Ordenanza para la Protección y Restauración de Fuentes de Agua, Ecosistemas Frágiles, Biodiversidad y Servicios Ambientales del cantón Zaruma, sean declaradas áreas protegidas y zonas de exclusión minera.

**SEXTA.** - Una vez aprobada la presente ordenanza, la comisión de asuntos mineros y comisión de planeamiento, urbanismo, obras públicas, planificación y terrenos o quien hiciere sus veces, emitirán al Concejo Municipal, en el término de 30 días, el proyecto de ordenanza donde se establecerán los requisitos, mecanismos y procedimientos a seguir para cambio de uso de suelo.

**SÉPTIMA.** - Las disposiciones de la presente ordenanza se aplicarán en lo que corresponda, a las variables de la emergencia sanitaria, los riesgos y las vulnerabilidades a los que está expuesta la población, instituciones, y sistemas de soporte en el territorio.

Su aplicación será bajo el principio de cumplir con las resoluciones emitidas desde el COE Nacional, COE cantonal, y Concejo Municipal durante el tiempo que dure la pandemia, así como la normativa y lineamientos expedidos para la emergencia sanitaria.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**ÚNICA.** - Se deroga expresamente la Ordenanza de Actualización y Alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Zaruma, sancionada el 20 de agosto del 2018; y, toda norma de igual o menor jerarquía que se haya expedido con anterioridad y que se contraponga a esta ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y página web de la institución.

Dada por pleno virtual del Concejo Municipal en la ciudad de Zaruma, a los 15 día del mes de mayo de 2020.

Ing. Jhansy Manuel López Jumbo  
**ALCALDE DEL GADM-ZARUMA**

Ab. María Cecilia Guzmán Romero  
**SECRETARIA**



**SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA**

La infrascrita Secretaria Municipal, certifica que en las sesiones virtuales extraordinarias celebradas los días 14 y 15 de mayo de 2020, el Concejo Municipal de Zaruma aprobó en primero y segundo debate, respectivamente, la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ZARUMA 2020 - 2030: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.**

Zaruma, 15 de mayo de 2020

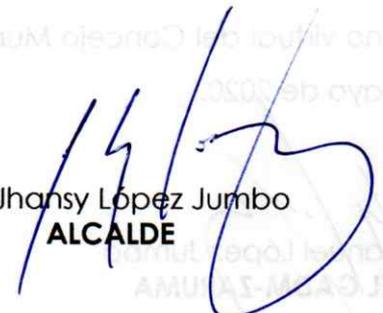
  
Ab. Ma. Cecilia Guzmán R.  
**SECRETARÍA MUNICIPAL**



**ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA**

Zaruma, 20 de mayo de 2020.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la presente **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ZARUMA 2020 - 2030: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO** y autorizo la promulgación y publicación en el Registro Oficial y página web de la institución.

  
Ing. Jhansy López Jumbo  
**ALCALDE**

**SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ZARUMA** proveyó y firmó el decreto que antecede para la **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ZARUMA 2020 - 2030: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO**, el Ing. Jhansy López Jumbo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zaruma, el 20 de mayo de 2020.- LO CERTIFICO. -

Zaruma, 20 de mayo de 2020.



Ab. Mg. Cecilia Guzmán R.  
**SECRETARIA MUNICIPAL**



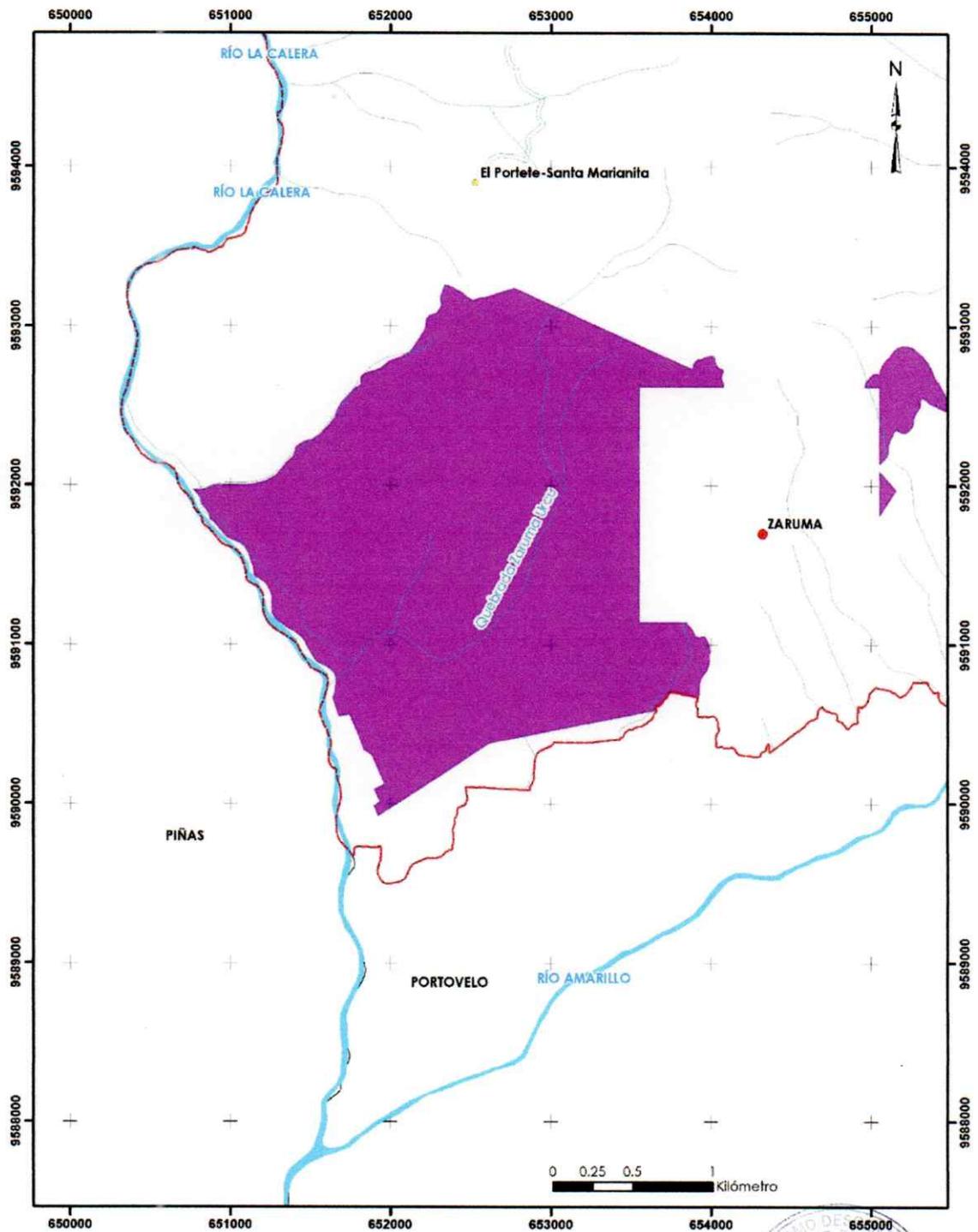


**ANEXO 1. CONDICIONANTES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO CANTONAL**



# SUELO URBANO CONSOLIDADO

Zonas Urbanas – Ciudad de Zaruma  
(616,08 ha) 0,94%



**Condiciones de Uso y Ocupación de Suelo Urbano Consolidado; Zonas urbanas – ciudad de Zaruma**

USOS GENERALES	
PRINCIPAL	Vivienda
	Gestión y Administración Pública
	Gestión y Administración Privada
	Gestión y Administración Religiosa
	Servicios Financieros
	Servicios de transporte y comunicaciones
	Servicios de Turismo y Recreación
	Servicios de alimentación
	Servicios profesionales y los de servicios de seguridad
COMPLEMENTARIO	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial
	Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
	Servicios personales de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
COMPATIBLE	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios.
	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor
	Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor
	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.
PROHIBIDO	Minería

PARCELA MÍNIMA (m)	FRENTE MÍNIMO (m)	FRENTE / FONDO	ÁREA MÁX. DE VIVIENDA (m <sup>2</sup> )	COS MÁX %	CUS MÁX %	RETIROS POSTERIOR	ALTURA MÁXIMA		TIPO DE IMPLANTACIÓN	DENSIDAD DE VIVIENDA (VIV/HÁ)
							Pisos	m (por piso)		
200	8	1/3	300	60	180	3	Definida en el Certificado de Afectación o Línea de Fábrica	3	Continua con soportal	150



**Observación:** Una vez aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo de la ciudad de Zaruma (Plan Urbano Sustentable de la Cabecera cantonal de Zaruma), el uso y condicionantes de ocupación del suelo, serán las que se establezcan en dicho instrumento de gestión urbana.







**Condiciones de Uso y Ocupación de Suelo Urbano Consolidado; Zonas urbanas – parroquias rurales.**

USOS GENERALES	
PRINCIPAL	Vivienda
	Gestión y Administración Pública
	Gestión y Administración Privada
	Gestión y Administración Religiosa
	Servicios Financieros
	Servicios de transporte y comunicaciones
	Servicios de Turismo y Recreación
	Servicios de alimentación
	Servicios profesionales y los de servicios de seguridad
COMPLEMENTARIO	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial
	Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
	Servicios personales de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
COMPATIBLE	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios.
	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor
	Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor
	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.
PROHIBIDO	Minería

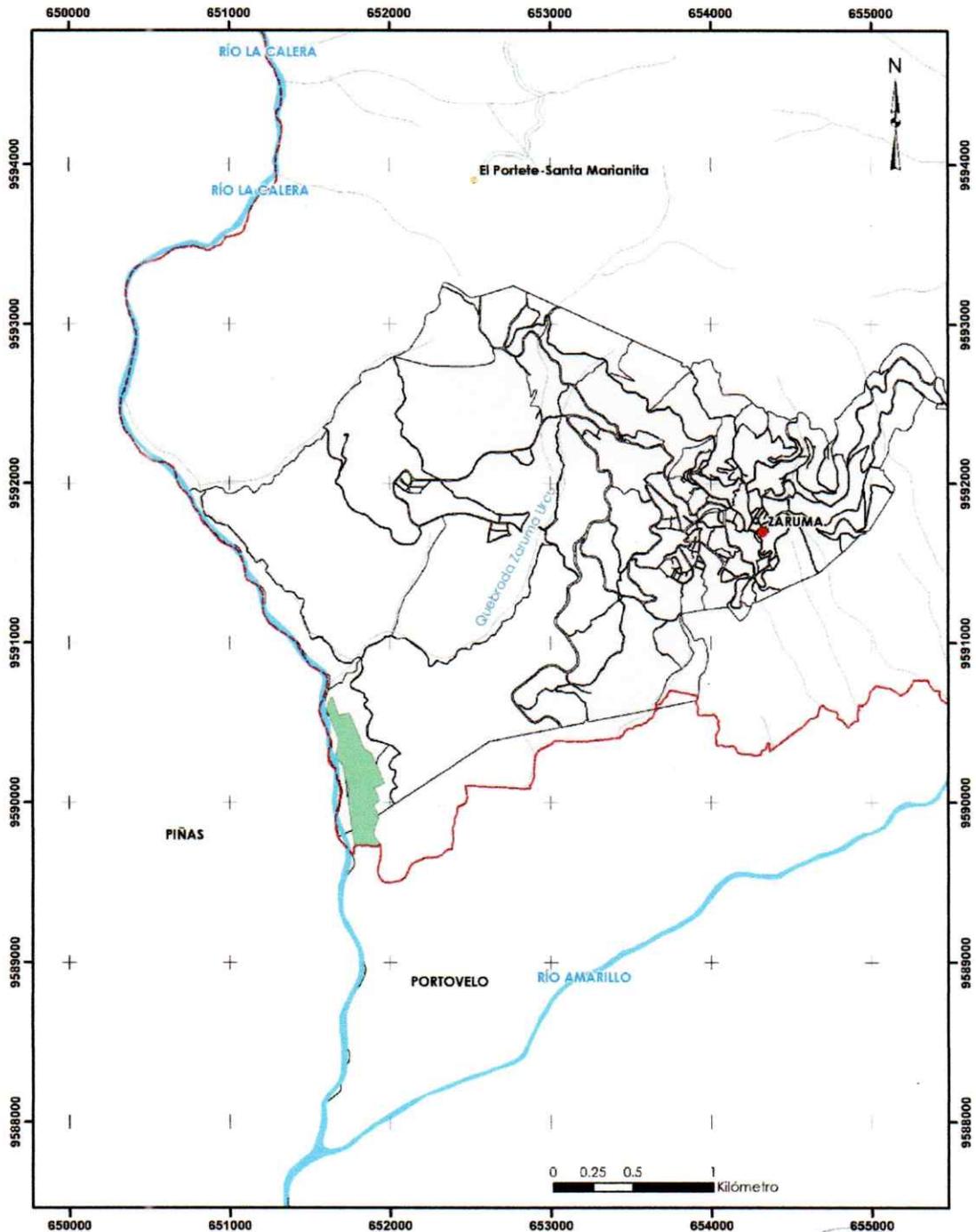
PARCELA MÍNIMA (m)	FRENTE MÍNIMO (m)	FRENTE / FOND O	ÁREA MÁX. DE VIVIEN DA (m <sup>2</sup> )	COS MÁX %	CUS MÁX %	RETIROS POSTERI OR	ALTURA MÁXIMA		TIPO DE IMPLANTAC IÓN	DENSIDAD DE VIVIENDA (VIV/HÁ)
							Pisos	m (por piso)		
200	8	1/3	360	60	180	3	Definida en el Certificad o de Afectaci ón o Línea de Fábrica	3	Continua con soportal	150

**Observación:** Una vez aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo de las nueve cabeceras parroquiales del cantón Zaruma, el uso y condicionantes de ocupación del suelo, serán las que se establezcan en dichos instrumentos de gestión urbana.

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Zonas Urbanas – con restricción

(14,65 ha) 0,02%



**Condicionantes de Uso y Ocupación de Suelo Urbano no consolidado; Zonas urbanas – con restricción.**

USOS GENERALES	
PRINCIPAL	Se establecerán en el Plan Urbano Sustentable de la Cabecera Cantonal de Zaruma.
COMPLEMENTARIO	
COMPATIBLE	
PROHIBIDO	

En estos predios no se podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento.

El plazo para su reubicación será establecido en función de las directrices que para el efecto emita el ente rector y plan Urbano Sustentable de la cabecera cantonal de Zaruma.

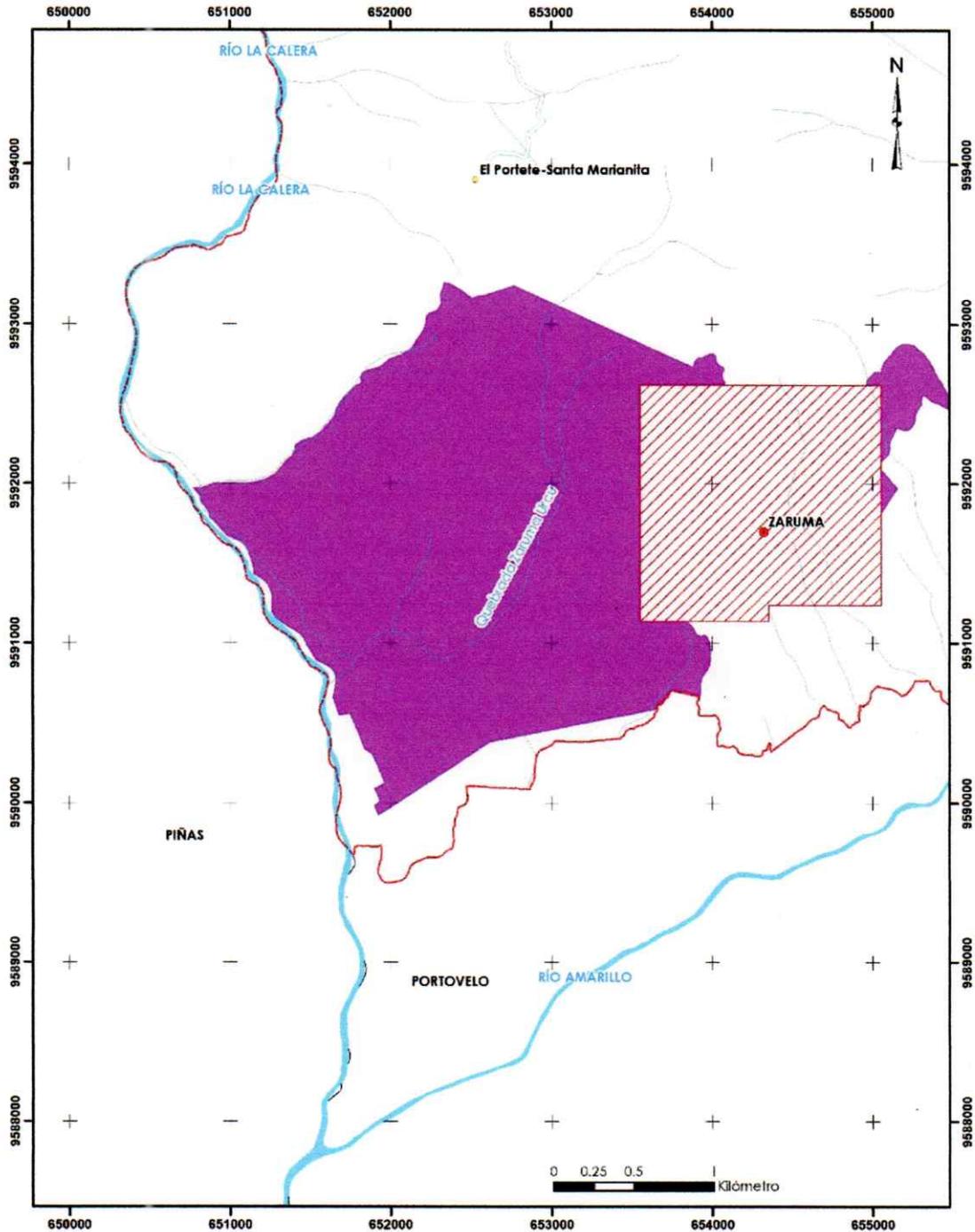
Para aquella infraestructura que se encuentra fuera el margen de protección del río, en ciertos casos, el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso estas obras habrán de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, o ente rector, éstas no tendrán derecho a indemnización. Esta autorización aceptada por los propietarios deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

**Observación:** Una vez aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo de la ciudad de Zaruma (Plan Urbano Sustentable de la Cabecera cantonal de Zaruma), el uso y condicionantes de ocupación del suelo, serán las que se establezcan en dicho instrumento de gestión urbana.



# SUELO URBANO DE PROTECCIÓN

Zona de Exclusión minera – ciudad de Zaruma  
(214,88 ha) 0,33%



**Condicionantes de Uso y Ocupación de Suelo Urbano de Protección; Zona de Exclusión Minera.**

USOS GENERALES	
PROHIBIDO	Minería

**Observación:** Una vez aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo de la ciudad de Zaruma (Plan Urbano Sustentable de la Cabecera cantonal de Zaruma), el uso y condicionantes de ocupación del suelo, serán las que se establezcan en dicho instrumento de gestión urbana.

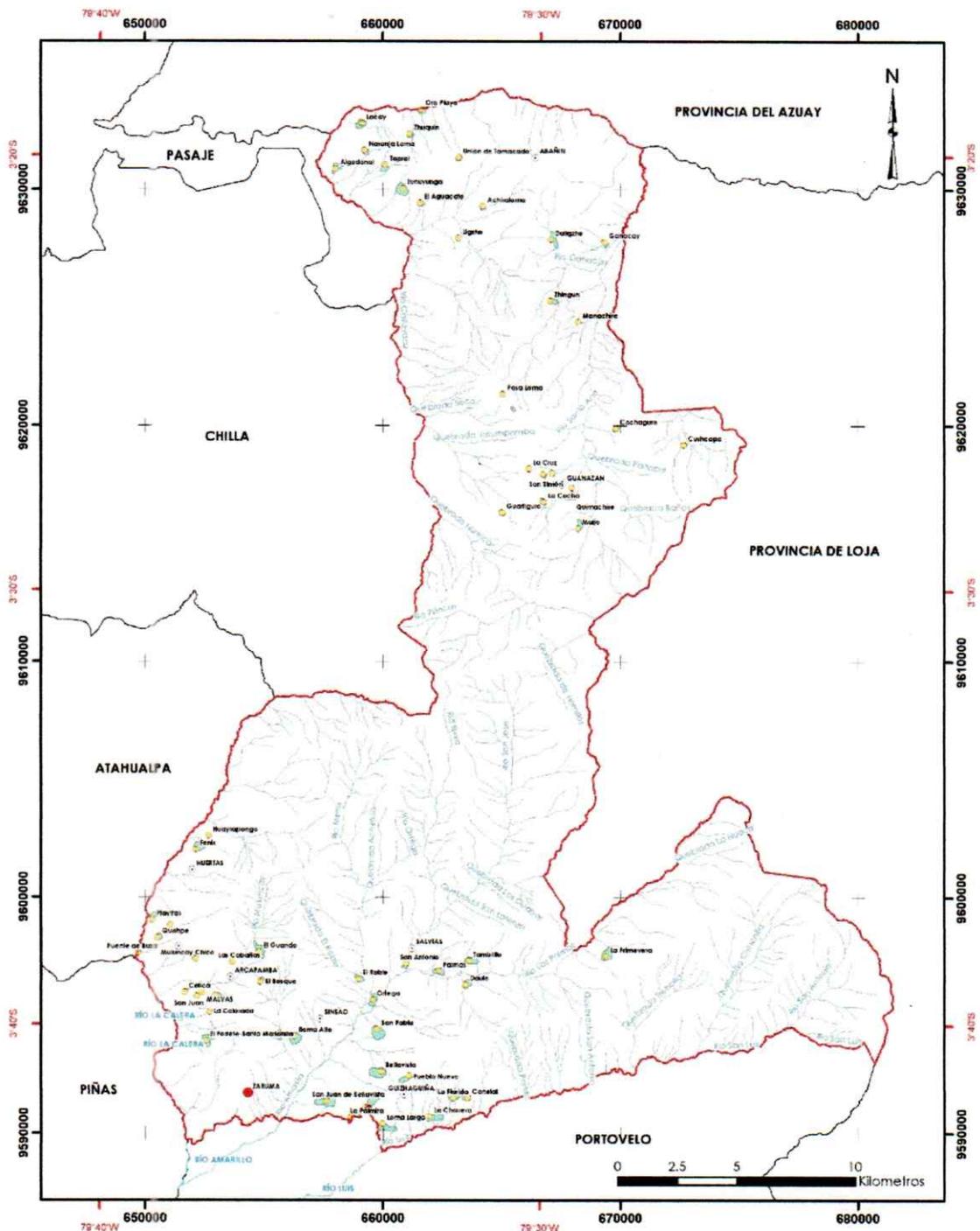
Los usos principales, complementarios y compatibles, son los que se establecen en la categoría de ordenamiento territorial: Suelo Urbano Consolidado: Zona Urbana – Ciudad.





# SUELO RURAL CONSOLIDADO

Zonas Pobladas – Barrios Rurales.  
(493.74 ha) 0,75%



**Condiciones de Uso y Ocupación de Suelo Rural Consolidado; Zonas Pobladas – Barrios Rurales.**

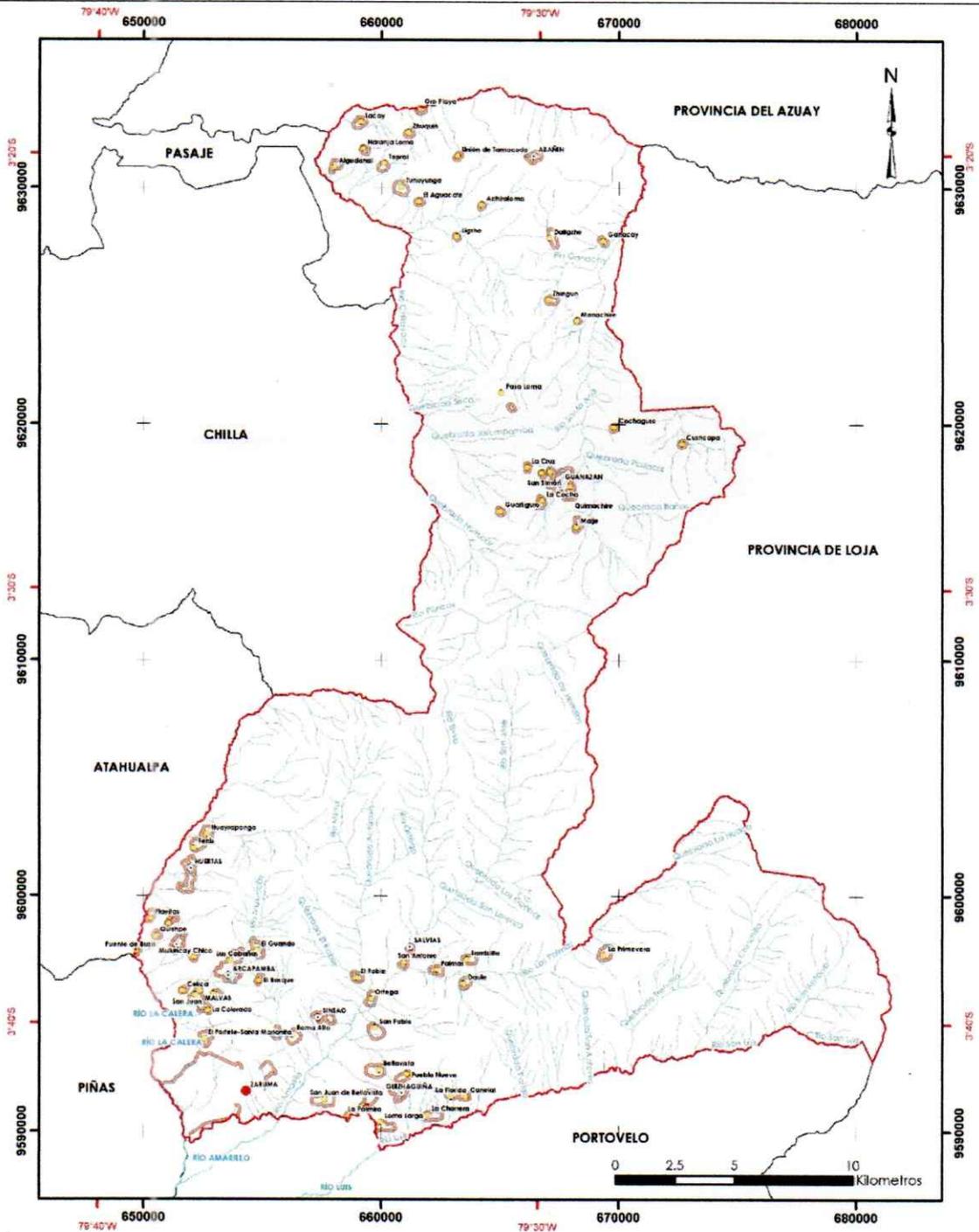
USOS GENERALES	
PRINCIPAL	Vivienda
	Gestión y Administración Religiosa
	Servicios de transporte y comunicaciones
	Servicios de Turismo y Recreación
	Servicios de alimentación
COMPLEMENTARIO	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial
	Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
	Servicios personales de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
COMPATIBLE	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor
	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.
PROHIBIDO	Minería

PARCEL A MÍNIMA (m)	FRENT E MÍNIM O (m)	FRENT E / FOND O	ÁREA MÁX. DE VIVIEN DA (m <sup>2</sup> )	COS MÁX %	CUS MÁX %	RETIROS POSTERIO RES Y LATERALE S	ALTURA MÁXIMA		TIPO DE IMPLANTA CIÓN	DENSIDAD DE VIVIENDA (VIV/HÁ)
							Pisos	m		
300	15	1/3	152	42	84	3	2	6	AISLADA	33



# SUELO RURAL NO CONSOLIDADO

Zona inmediata a asentamientos humanos  
(1244,61 ha) 1,90%



**Condicionantes de Uso y Ocupación de Suelo rural no consolidado; Zona inmediata a asentamientos humanos.**

USOS GENERALES	
PRINCIPAL	Expansión Urbana
COMPLEMENTARIO	
COMPATIBLE	
PROHIBIDO	Minería

Suelo susceptible a ser considerado de expansión urbana, previo los planes que para el efecto elabore el GAD Municipal o parroquial, se presentarán todos los justificativos necesarios que establece la ley para su incorporación como área urbana.





**Condicionantes de Uso y Ocupación de Suelo rural no consolidado; Zonas no consolidadas de baja densidad en parroquias rurales.**

USOS GENERALES	
PRINCIPAL	Huertos Familiares Quintas vacacionales
COMPLEMENTARIO	Servicios de Turismo y Recreación
COMPATIBLE	Servicios de alimentación
PROHIBIDO	Minería

PARCEL A MÍNIMA (m)	FRENT E MÍNIM O (m)	FRENT E/ FOND O	ÁREA MÁX. DE VIVIEN DA (m <sup>2</sup> )	COS MÁX %	CUS MÁX %	RETIROS POSTERIO RES Y LATERALE S	ALTURA MÁXIMA		TIPO DE IMPLANTA CIÓN	DENSIDAD DE VIVIENDA (VIV/HÁ)
							Pisos	m		
1500	35	1/3	240	8	16	5	2	6	AISLADA	6

Se respetarán los derechos de vía que establece el marco jurídico nacional vigente, o a su vez los acuerdos emitidos por el ente rector en función de los proyectos de ampliación ejecutados o por ejecutarse en dichos ejes viales.





**Condicionantes de Uso y Ocupación de Suelo rural de Producción: Zonas Agropecuarias.**

USOS		% MÁX
PRINCIPAL	Agrícola	100
COMPLEMENTARIO	Pecuario	40
COMPATIBLE	Forestal	20
	Vivienda	0,4
	Infraestructura de apoyo a la producción	1

PARCEL A MÍNIMA (há)	FRETE MÍNIMO (m)	FRETE / FONDO	ÁREA MÁX. DE VIVIENDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA MÁX DE CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	RETIROS MÍNIMOS			ALTURA MÁXIMA		TIPO DE IMPLANTACIÓN	DENSIDAD DE VIVIENDAS (VIV/HÁ)
					F	L	P	Pisos	m		
1	50	1/4	200	1500	30	10	10	2	6	AISLADA	2

\* La altura de piso puede alcanzar la altura máxima permitida.

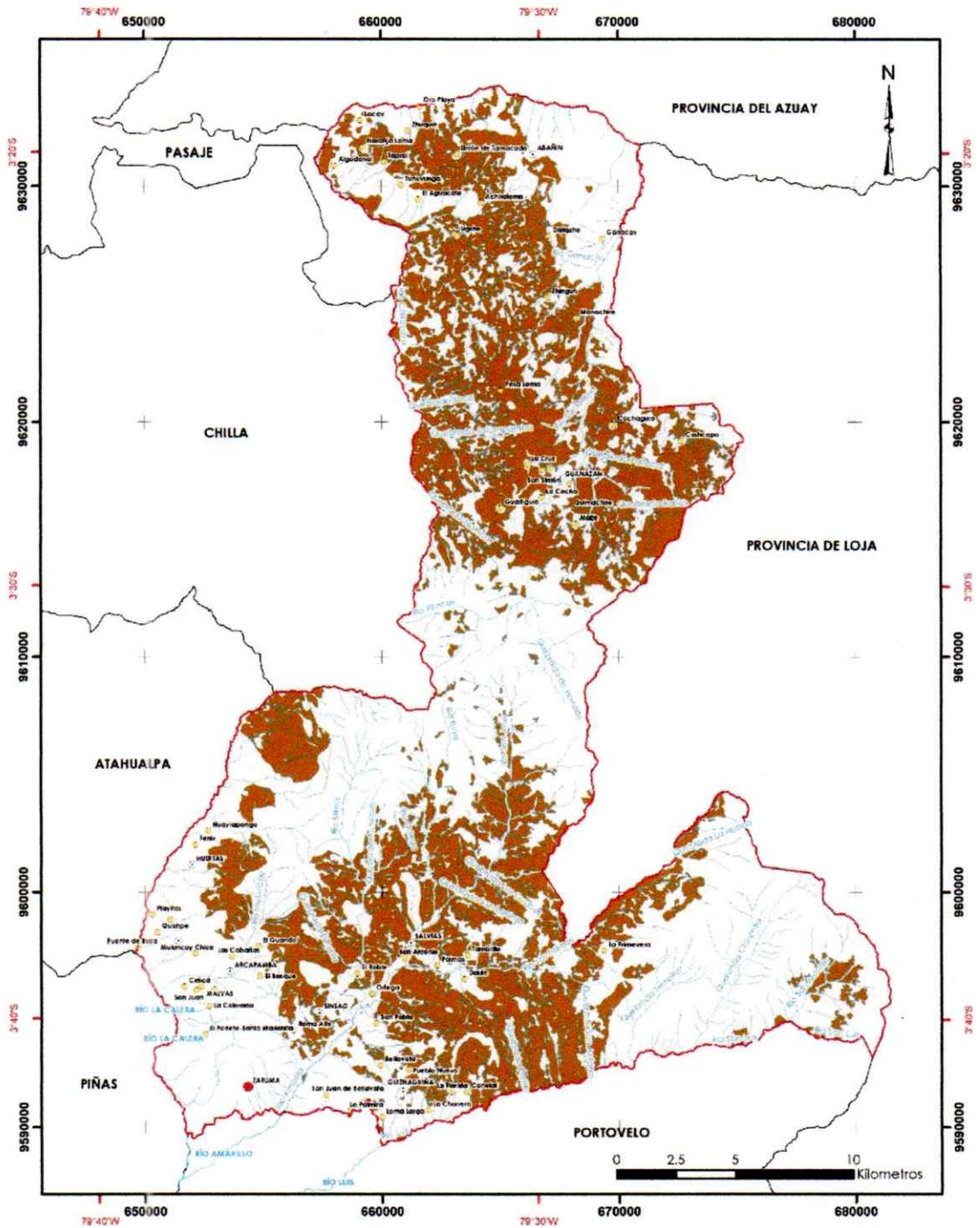
\* La altura máxima del cumbretero será de 3 metros a partir del alero.





# SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

**Zona Pecuaria**  
**(20963.65 ha) 31.94%**



### Condiciones de Uso y Ocupación de Suelo Rural de Producción: Zonas Pecuarias

USOS		% MÁX
PRINCIPAL	Pecuario	70
COMPLEMENTARIO	Agrícola	30
	Agrosilvopastoril	50
COMPATIBLE	Forestal	50
	Vivienda	0,4
	Turismo comunitario	10

PARCELA MÍNIMA (há)	FRENTE MÍNIMO (m)	FRENTE / FONDO	ÁREA MÁX. DE VIVIENDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA MÁX DE CONSTRUCIÓN (m <sup>2</sup> )	RETIROS MÍNIMOS			ALTURA MÁXIMA		TIPO DE IMPLANTACIÓN	DENSIDAD DE VIVIENDA (VIV/HÁ)
					F	L	P	Pisos	m		
2	50	1/8	0	1500	30	10	10	1	6	AISLADA	0,5

\* La altura de piso puede alcanzar la altura máxima permitida.

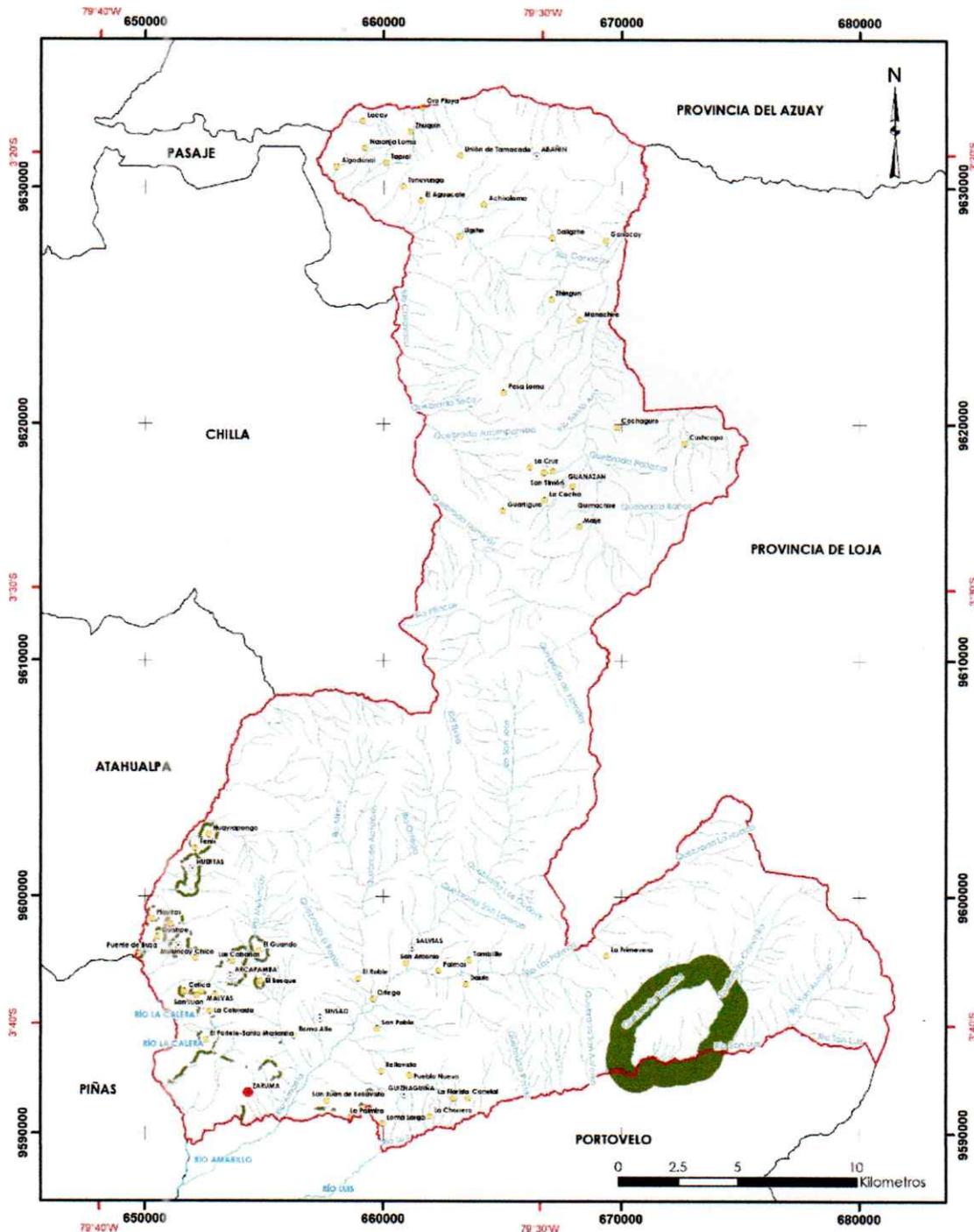
\* La altura máxima del cubrero será de 3 metros a partir del alero.





# SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

Zona de Amortiguamiento  
(1408.50 ha) 2.80%



**Condicionantes de Uso y Ocupación de Suelo para el Tratamiento de Desarrollo; Zonas de amortiguación Labores Mineras.**

USOS	
PRINCIPAL	Recuperación
COMPLEMENTARIO	Actividades científicas – investigación
PROHIBIDO	Minería Asentamientos humanos

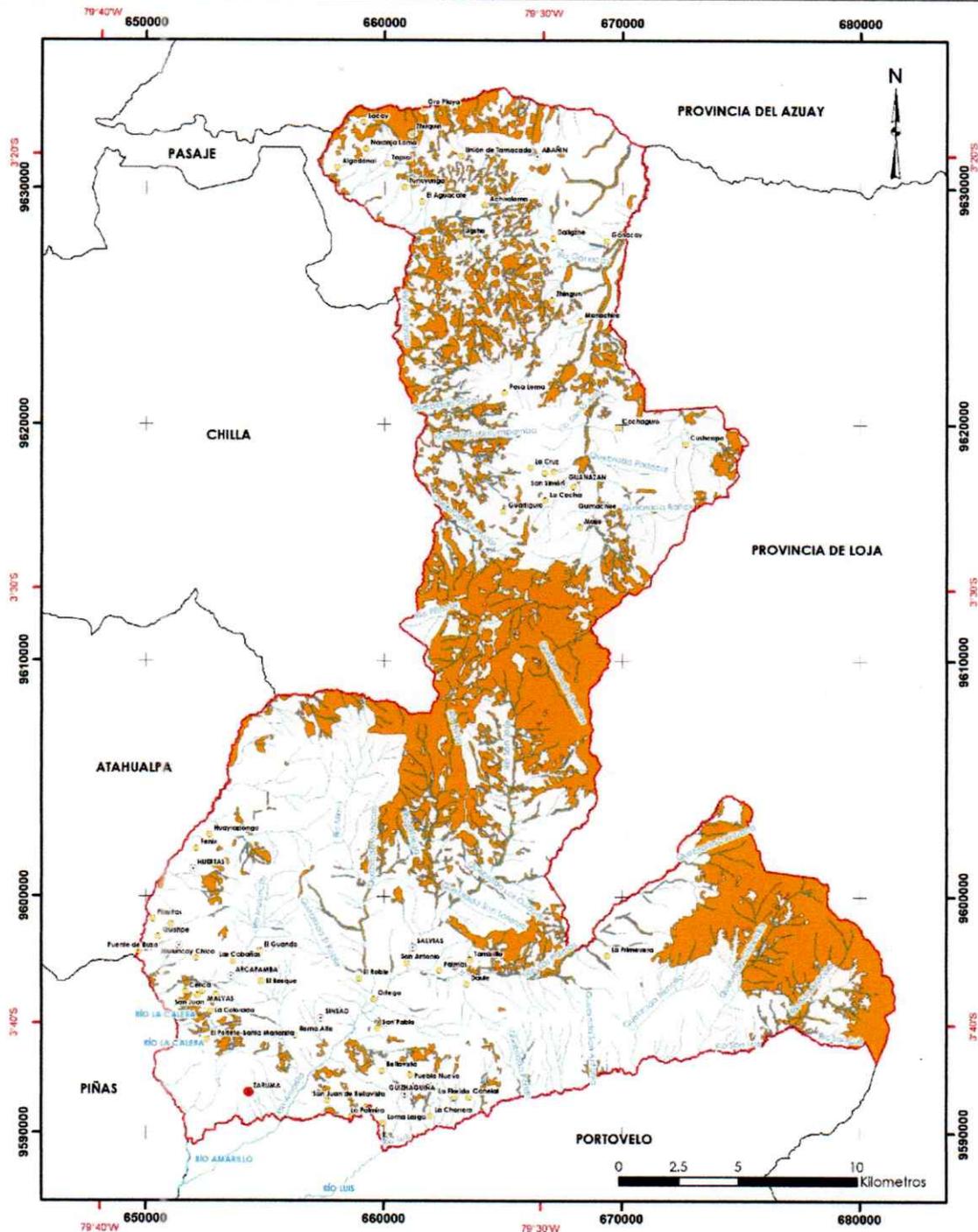
AREA NO DIVISIBLE
No se permitirá ningún tipo de edificación ni infraestructura en esta zona.





# SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

Zonas Naturales de conservación  
(16651.77 ha) 25,37%



**Condiciones de Uso y Ocupación de Suelo rural de Protección; Zonas Naturales de conservación.**

USOS		% MÁX
PRINCIPAL	Conservación estricta	100
COMPLEMENTARIO	Forestación	100
	Refugio	
	Actividades científicas	100
COMPATIBLE	Turismo sustentable	100

<b>AREA NO DIVISIBLE</b>
Las edificaciones e infraestructura que se permitirán en estas zonas serán debidamente justificadas, y su fin estará estrictamente relacionado con el uso complementario y compatible indicado.
Se aprobará la división del lote en macro lotes, únicamente cuando existan proyectos públicos o privados con fines de conservación del recurso, y sean debidamente justificados ante el gobierno municipal.
Existe una excepción para fraccionamientos con fines hereditarios, artículo 18 de la presente ordenanza.
El lote mínimo a considerar para el fraccionamiento, corresponderá a la categoría de ordenamiento territorial colindante a la zona de protección, y que predomine en el predio





**Condiciones de Uso y Ocupación de Suelo rural de Protección; Zonas de conservación de cuencas abastecedoras de agua para consumo humano.**

USOS		% MÁX
PRINCIPAL	Conservación estricta	100
COMPLEMENTARIO	Reforestación	100
	Recuperación natural	100
	Refugio	100
	Actividades científicas	100
PROHIBIDO	Minería	100

AREA NO DIVISIBLE
No se permitirá ningún tipo de edificación.





**Condiciones de Uso y Ocupación de Suelo rural de Protección; Zonas de Protección de riberas**

USOS		% MÁX
PRINCIPAL	Conservación estricta	100
COMPLEMENTARIO	Forestal con especies nativas	100
	Especies nativas	50
COMPATIBLE	Turismo sustentable	10

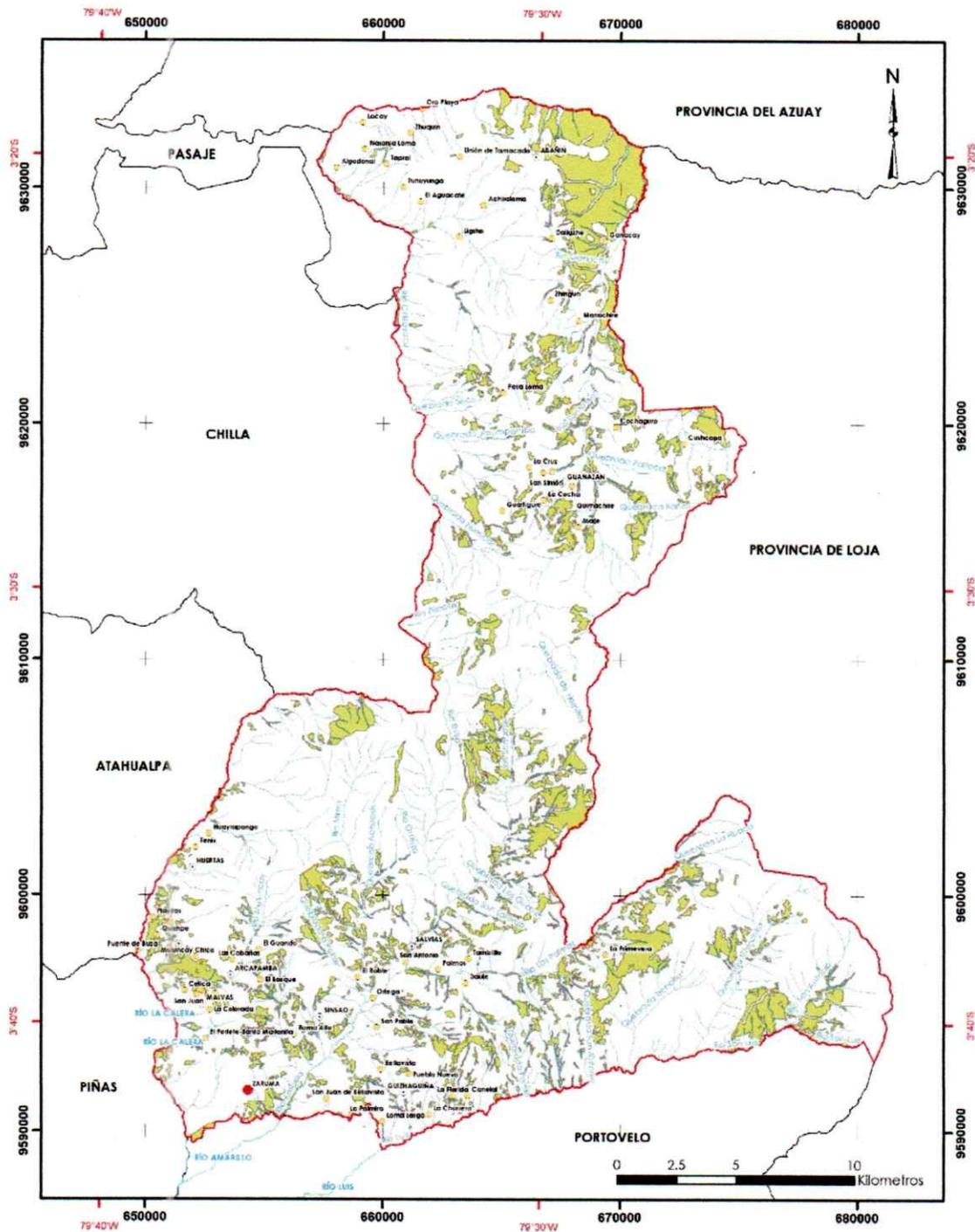
Se aprobará la división en lotes mínimos de 3000 metros cuadrados.
Se aprobará únicamente el emplazamiento de infraestructura con fines turísticos, que no afecten el recurso hídrico; así como aquella relacionada con proyectos de captación de agua para consumo de los centros poblados del cantón.
Existe una excepción para fraccionamientos con fines hereditarios, artículo 18 de la presente ordenanza.
El lote mínimo a considerar para el fraccionamiento, corresponderá a la categoría de ordenamiento territorial colindante a la zona de protección, y que predomine en el predio



**SUELO RURAL DE PROTECCIÓN**

**Zonas Naturales de protección para Recuperación  
(9175.46 ha) 13.98%**





**Condiciones de Uso y Ocupación de Suelo rural de Protección: Zonas Naturales de protección para recuperación.**



	USOS	% MÁX
PRINCIPAL	Conservación estricta	100
COMPLEMENTARIO	Forestal con especies nativas	100
	Especies nativas	50
COMPATIBLE	Turismo sustentable	10

AREA NO DIVISIBLE - SE PROHIBE TODO TIPO DE EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURA
Existe una excepción para fraccionamientos con fines hereditarios, artículo 18 de la presente ordenanza.
El lote mínimo a considerar para el fraccionamiento, corresponderá a la categoría de ordenamiento territorial colindante a la zona de protección, y que predomine en el predio.



**SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN Y PROTECCIÓN**

**Zona Forestal  
(1999.07 ha) 3,05%**



USOS		% MÁX
PRINCIPAL	Conservación estricta	100
COMPLEMENTARIO	Forestación	100
	Refugio	
	Actividades científicas	100
COMPATIBLE	Turismo sustentable	100

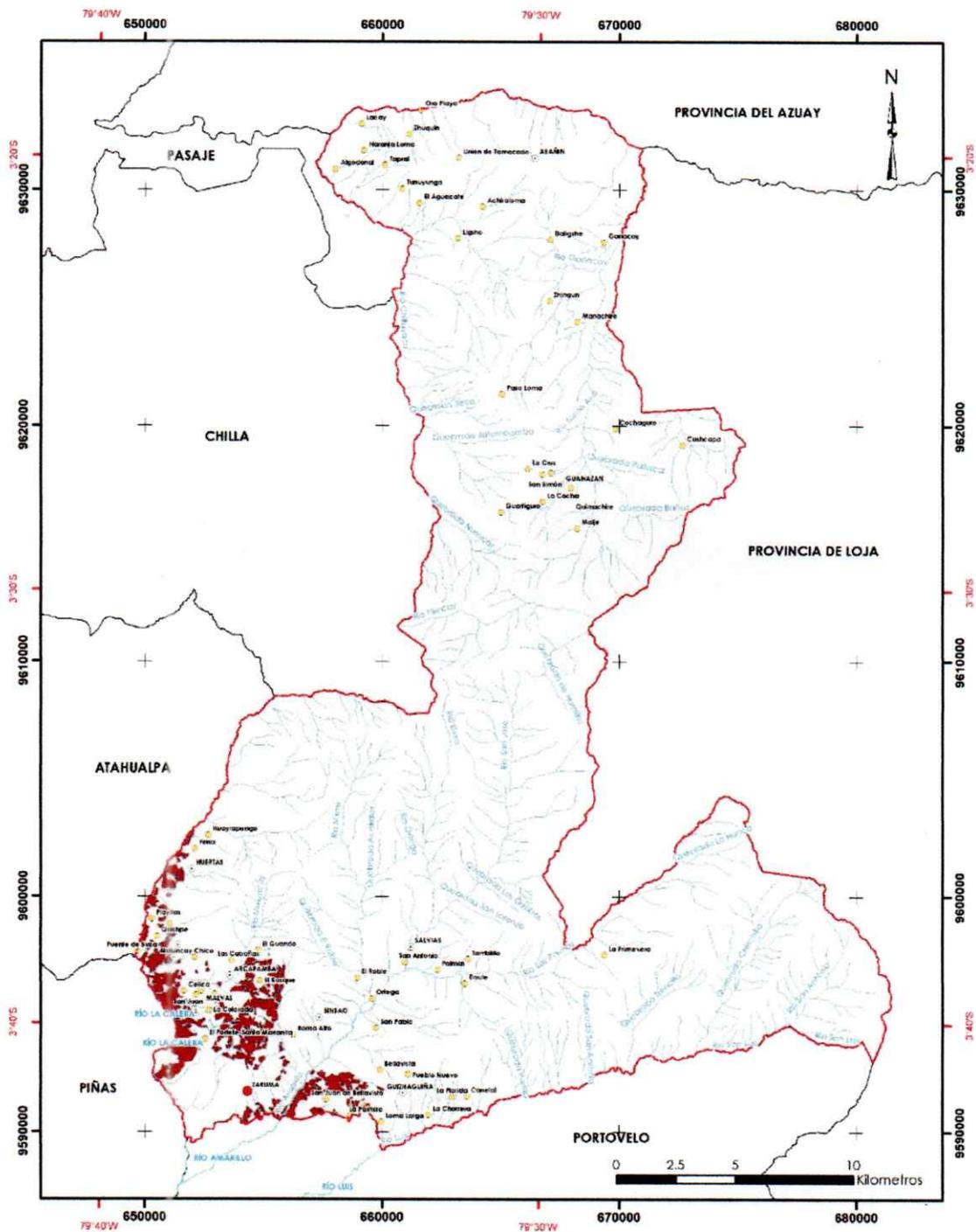
PARCELA MÍNIMA (há)	FRENTE MÍNIMO (m)	FRENTE / FONDO	ÁREA MÁX. DE VIVIENDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA MÁX DE CONSTRUCIÓN (m <sup>2</sup> )	DENSIDAD DE VIVIENDA (VIV/HÁ)
10	200	1/2,5	0	0	0



**SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO**

# Zona de Extracción Minera

(1287,69 ha) 1,98%



**Condicionantes de Uso y Ocupación de Suelo rural para aprovechamiento extractivo; Zonas de extracción minera.**

USOS		% MÁX
PRINCIPAL	Minería de materiales metálicos	100
COMPLEMENTARIO	Actividades científicas	10
COMPATIBLE	Turismo sustentable	10

AREA NO DIVISIBLE - SE REGIRAN DE ACUERDO CON LAS DETERMINACIONES DE LA ENTIDAD COMPETENTE.

Las zonas determinadas como zonas de aprovechamiento extractivo, responden a la ubicación actual de los trabajos mineros (bocaminas) registradas en la entidad competente. La determinación de nuevas zonas de aprovechamiento extractivo, deberán ser justificadas con todos los estudios e informes (MAE, MAG, SENAGUA, ARCOM, etc) que para el efecto solicite el gobierno municipal, mismo que será aprobado por el Concejo Cantonal, previo los informes técnicos (planificación, gestión ambiental, etc) y legales (asesor jurídico).

