

# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E-mail: gobiernomc@andinanet.net  
CAYAMBE - ECUADOR

## EL GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

### CONSIDERANDO:

- Que,** el acelerado crecimiento poblacional del Cantón Cayambe, ha motivado un proceso creciente de apertura de locales y negocios ubicados en el Centro Histórico de Cayambe, lo que ha llevado al crecimiento desordenado de edificaciones en dicho sector, determina la necesidad de darle cierto orden y regulación de éste crecimiento constructivo.
- Que,** es necesario controlar el desarrollo físico del Centro Histórico de Cayambe, de la zona de influencia, ante la creciente falta de respeto por parte de los propietarios de las viviendas ubicadas en este sector, en conservar las características Arquitectónicas del Centro Histórico de Cayambe.
- Que,** es obligación del Gobierno Municipal de Cayambe y de la Oficina de Administración Urbana y Rural hacer cumplir las ordenanzas 1.- PARA EL CONTROL Y ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CAYAMBE, promulgada en el Registro Oficial No.- 356 de fecha 11 de Enero de 1994, en el cual en el Título II, Artículo VII, Numeral a), se delimita La Zona de Protección Arquitectónica, y 2.- la Ordenanza PARA LA PROTECCION DEL CENTRO HISTORICO, USO, OCUPACION DEL SUELO EN ÁREAS ARQUEOLOGICAS Y RESTAURACION DE BIENES CULTURALES PATRIMONIALES DEL CANTON, aprobada el 07 de Junio del 2004.
- Que,** en dicha ordenanza, en el título III, Capítulo III, Artículo 9, Numeral h, I, se habla sobre las nuevas edificaciones que se implantarán en el Centro Histórico de Cayambe, para la cual es necesario aplicar la siguiente reglamentación.
- Que,** en vista de que ya existen una gran mayoría de construcciones nuevas de cuatro y cinco pisos sin ninguna concordancia y homogeneidad con el contexto urbano circundante,

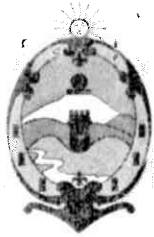
### EXPIDE:

## EL REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA DE ADMINISTRACION DEL CENTRO HISTORICO DE CAYAMBE.

### A.-ZONA DELIMITADA DE PROTECCION ARQUITECTONICA.

#### 1. ALTURA DE EDIFICACIONES:

- a) Nuevas edificaciones que se construyan y que no estén inventariadas como Patrimonio Cultural tendrán una altura máxima de 13mts en aleros, es decir sobre línea de fábrica y 15mts en cumbrosos para las construcciones que tienen que tener cubiertas de teja y no se podrá utilizar el espacio correspondiente a las cubiertas.



# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net  
CAYAMBE – ECUADOR

---

- b) Se permitirá la construcción de edificaciones con la cubierta plana, solo en los casos en donde predomine este tipo de cubiertas, pero se le dará un tratamiento de acabados de la misma que este acorde con la topología de cubiertas inclinadas de teja, específicamente en la vista hacia la fachada frontal, pero se respetará la altura especificada en el Numeral a).

## 2. NUMEROS DE PISOS:

- a) Se permitirá la construcción hasta cinco pisos sobre línea de fábrica, pero que en ningún caso se pasará de los 13 mts. de altura total sobre fachada.
- b) El coeficiente de ocupación del suelo será del 75%, dejando el retiro posterior establecido de 3.00m, pero en ningún caso se pasará de una altura total de 13.00m en la parte interna de la construcción.

Esto permitirá tener un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 75% y el Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) de 375%.

- c) La altura libre de la planta baja será mínimo de 2.40m, las alturas de los entresijos tendrán una altura libre mínima de 2.30m, pero en ningún caso se pasará de la altura total de 13mts en fachada y en la parte interior.
- d) En casos excepcionales, se permitirá construir un subsuelo como bodega, para lo cual el propietario tendrá que justificar técnicamente su construcción con los respectivos planos estructurales, y con las debidas protecciones hacia las edificaciones colindantes, para lo cual tendrá que respaldarse con las debidas autorizaciones por escrito de los colindantes y será responsabilidad total del propietario y constructor de posibles accidentes o daños en su excavación.
- e) Se tomará en cuenta que todos estos numerales serán aplicados para las edificaciones que no están inventariadas en Patrimonio.
- f) Para las que se encuentren inventariadas, será necesario presentar la autorización correspondiente de Patrimonio Cultural, tanto para su readecuación interior y de fachadas, como para su posible derrocamiento y futura construcción.

## 3. FACHADAS:

- a) En las nuevas edificaciones que se construyan, sus fachadas estarán en concordancia con la tipología de las fachadas predominantes del sector, y con detalles arquitectónicos de carácter histórico.
- b) Los portales principales tendrán un ancho máximo de 1.20m, los portales de los locales comerciales tendrán un ancho máximo de 2.40m.



# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net  
CAYAMBE – ECUADOR

---

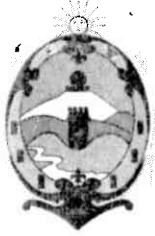
- c) Tanto los portales principales como los portales de los locales tendrán los detalles Arquitectónicos que se encuentren en el entorno cercano y de tipología colonial
- d) No se permite volados mayores de entrepiso, solo si es que en las fachadas colindantes hubiesen, y la nueva fachada se acoplará a las fachadas colindantes, tanto en detalles como en volados o balcones, pero en ningún caso será mayor a 0.60m de volados o balcones.
- e) Los vanos o ventanales serán rectangulares y tendrán las características de dimensionamiento y detalles Arquitectónicos predominantes del entorno y de las edificaciones antiguas, en ningún caso de permitirá ventanales corridos.
- f) El volado de los aleros o de las lozas planas en cubierta y terraza respectivamente, será máximo de 0.80m, en caso de existir redes eléctricas a esta altura, se tendrá que disminuir el ancho del volado para evitar accidentes.

#### **4. REQUISITOS ADICIONALES QUE SE PRESENTARA PARA SU DERROCAMIENTO Y PROYECTO ARQUITECTNICO NUEVO:**

- a) Para derrocamientos, a más de los requisitos ya establecidos en la Oficina de Administración Urbana y Rural, se presentará junto a la solicitud de línea de fábrica una foto actualizada de la fachada del inmueble y su entorno inmediato, esto en caso de no estar la edificación Inventariada en Patrimonio Cultural, caso contrario se adjuntará el permiso respectivo de Patrimonio Cultural.
- b) De igual forma para el proyecto de construcción nueva, a más de los requisitos ya establecidos en planificación para aprobación de planos, se incluirá en la carpeta una foto de la fachada y su entorno inmediato de la construcción anteriormente derrocada, esto en caso de no encontrarse la edificación Inventariada, caso contrario se regirá al Numeral siguiente c).
- c) De igual forma si Patrimonio Cultural, autoriza su derrocamiento del bien Inventariado, para su proyecto nuevo, primero tendrá que venir sellado de Patrimonio Cultural dicho Proyecto para luego tramitarle en la Oficina de Administración Urbana y Rural

#### **B.- ZONA DE INFLUENCIA Y ALEDAÑA A LA ZONA DE PROTECCION ARQUITECTONICA.**

- a) Las construcciones nuevas que no están Inventariadas en Patrimonio Cultural y que estén dentro de la zona de influencia, tendrán una altura máxima de 13.00m, hasta la terraza o cubierta sin incluir la dimensión la tapa grada.
- b) En caso de existir varias edificaciones Inventariadas en su entorno inmediato, se regirá a las alturas establecidas en la zona A de protección Arquitectónica, para que tengan concordancia con el entorno Arquitectónico del sector.



# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net  
CAYAMBE – ECUADOR

---

## 1. NUMEROS DE PISOS:

- a) Se permitirá la construcción de cinco pisos en fachada frontal, pero en ningún caso se pasara de la altura máxima de 13 mts. más la tapa grada.
- b) En caso de existir varias edificaciones Inventariadas en su entorno inmediato, solo se permitirá la construcción de las normas establecidas en la zona A.

## 2. FACHADAS:

- a) Las fachadas de las edificaciones de esta zona y en cualquiera de los numerales anteriores, se regirán con la tipología de fachadas que se establece en la zona A de Protección Arquitectónica, es decir que deben tener concordancia con la tipología Histórica del sector.

## 3. REQUISITOS QUE SE PRESENTARAN PARA EL DERROCAMIENTO Y APROBACION DE NUEVOS PROYECTOS:

- a) Serán los ya establecidos en la Oficina de Administración Urbana y Rural para cualquier proyecto nuevo, si es que no se encuentran la edificación Inventariada en Patrimonio Cultural.
- b) Caso contrario tendrán que adjuntar el permiso correspondiente de Patrimonio Cultural, tanto para derrocamiento como para proyecto nuevo.
- c) De igual forma si Patrimonio autoriza su derrocamiento del bien Inventariado, para su proyecto nuevo, primero tendrán que venir sellado de Patrimonio Cultural dicho proyecto para luego tramitarle en Planificación.

## C.- ZONA CONSOLIDAD Y ALEDAÑA A LA ZONA DE INFLUENCIA DEL CENTRO HISTORICO DE CAYAMBE.

### 1.- NUMEROS DE PISOS

- a) Para las nuevas construcciones a edificarse en el resto de la zona consolidada de la Ciudad de Cayambe, se regirá a las alturas máximas establecidas en el numeral 1 de la zona B, es decir se permitirá la construcción de hasta cinco pisos siempre que se ocupe un COS del 75% como máximo, lo que permitirá tener retiro lateral y posterior entre colindantes.
- b) Esta ordenanza solo se aplicará para toda la zona consolidada de la Ciudad de Cayambe que es una zona Comercial-Residencial y se encuentra dentro de los ejes viales Av. Natalia Jarrín al Oeste y Calle Olmedo al Este, Av. Amazonas, e Independencia al Norte y Av. Córdova Galarza al Sur.



# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net  
CAYAMBE – ECUADOR

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

A partir de la presente fecha quedan derogadas todas las disposiciones anteriores que se apongán al presente reglamento.

Dado en la sala de Sesiones del Gobierno Municipal de Cayambe a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil cinco.

Agustín Novoa P.  
**VICEALCALDE**

Dr. Mario Castro L.  
**PROCURADOR SÍNDICO**

**CERTIFICO:** Que el presente Reglamento fue discutido y aprobado por el Concejo Municipal de Cayambe, en la Sesión realizada el día cinco de diciembre del dos mil cinco.

Cristina Chimarro I.  
**SECRETARIA DEL CONCEJO  
MUNICIPAL DE CAYAMBE**

En Cayambe a los seis días del mes de diciembre del año dos mil cinco, al tenor de lo dispuesto en el Art. 125 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remitimos en tres ejemplares al señor Alcalde del Gobierno Municipal de Cayambe, el **REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA DE ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CAYAMBE**, para su trámite respectivo.

Agustín Novoa P.  
**VICEALCALDE**

Cristina Chimarro I.  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

En Cayambe a los seis días del mes de diciembre del año dos mil cinco, habiéndose recibido tres ejemplares del **REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA DE ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CAYAMBE**, suscrito por el señor Vicealcalde y Secretaria del Concejo Municipal de Cayambe, **SANCIONO**, expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento de la ciudadanía.

Ing. Diego Bonifaz A.  
**ALCALDE**  
**GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE**